

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии
о результатах проверки
финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Гагаринский»
в 2022 году

25 мая 2023 г.

г. Калининград

Ревизионная комиссия ЖСК в составе:

председателя Пастернак Г.Э., членов ревизионной комиссии, Кожевников В.А., Сосновской Н.А.

произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

Ревизия проводилась с 19 мая 2023г. по 25 мая 2023г.

Для проведения ревизии проверены следующие документы:

- смета доходов и расходов, отчет по ее исполнению;
- кассовая книга с отчетами кассира;
- регистры бухгалтерского учета;
- бухгалтерская отчетность;
- авансовые отчеты;
- банковская выписка за период 01.01.2022-31.12.2022;
- налоговая отчетность, отчетность по страховым взносам;
- реестр пайщиков;
- учет начислений и оплаты взносов в разрезе пайщиков и видов взносов (фондов);
- протоколы заседаний Правления;
- протоколы общих собраний пайщиков, аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022г.

Общие сведения

Полное наименование: **Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»**

Сокращенное наименование: **ЖСК «Гагаринский»**

Местонахождение - 236011, Россия, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, оф.14;

236029, Россия, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, помещение (офис)

14 (решение Правления ЖСК «Гагаринский» от 09.09.2020г., протокол № 32; изменения в ЕГРЮЛ зарегистрированы 18.09.2020г.)

Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский» создан решением очередного собрания участников строительства ООО «Вивагс» (протокол № 2 от 19.06.2017 года) в процедуре банкротства застройщика, согласно ст. 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве), ст. 110 ЖК РФ и Закона Калининградской области № 87 от 15.02.2012 года «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» в целях завершения строительства признанного проблемным многоквартирного дома.

31 июля 2017 года произведена государственная регистрация Жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» ОГРН 1173026019992, ИНН 3906355569.

Основной вид экономической деятельности - 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Разрешение на строительство № 39-RU39301000-478-2019 выдано 20.12.2019 года, срок действия до 20.12.2021 года.

На праве общей долевой собственности (размер доли 9783/10000) ЖСК «Гагаринский» принадлежит Объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Ю. Гагарина – ул. Орудийная – пер. Полевой, КН 39:15:131932:70, дата регистрации права: 05.10.2017 года.

На праве аренды ЖСК «Гагаринский» принадлежит земельный участок общей площадью 9225 кв.м, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Ю.Гагарина – ул. Орудийная – пер. Полевой, КН 39:15:131932:8, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного дома, договор на передачу в аренду городских земель от 22.03.2007 года № 008631 (дата регистрации 17.05.2007 года, арендатор – ООО «Вивагс»).

Общее руководство деятельностью ЖСК «Гагаринский» осуществляет **Правление**, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов-пайщиков ЖСК.

18 декабря 2018 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» заключен договор на выполнение функций технического заказчика в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома, в т. ч. Дополнительное соглашение 12 декабря 2019 года.

10 сентября 2020 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» заключен Инвестиционный договор.

На внеочередном общем собрании Пайщиков ЖСК «Гагаринский», проходившем 18 сентября 2022 года (Протокол № 12 от 19.09.2022 г.), вновь были выбраны **члены Правления** – Колягина Алла Арнольдовна, Романова Татьяна Александровна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Бобровских Ольга Николаевна, Мостовая Светлана Эдуардовна, Артемчик Вячеслав Эдуардович, Готовка Владислав Рышардович, являющийся уполномоченным представителем Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области», **Делегаты конференции** - Арзеньева Кристина Николаевна, Васютинская Наталья Александровна, Окатова Оксана Михайловна, Овчаренко Валерий Дмитриевич, Беседина Инна Николаевна, Соломатин Константин Олегович, Насырова Ольга Валерьевна, Гладких Ольга Ивановна, Федулова Светлана Викторовна, Чуркина Елена Владимировна, Ищенко Алексей Викторович, а также **Ревизионная комиссия** - Пастернак Галина Эдуардовна, Боброва Наталья Станиславовна, Кожевников Виталий Алексеевич. Утверждены - Положение о Конференции, изменения в Устав ЖСК, отчетность кооператива за предыдущие периоды, а также ряд важных вопросов, связанных деятельностью кооператива.

Поступившее в Правление кооператива заявление делегата Конференции **Чуркиной Е.В.** об исключении её из состава делегатов Конференции, было рассмотрено и удовлетворено общим внеочередным собранием (Протокол № 13 от 28.11.2022).

В связи с переуступкой пая, было удовлетворено заявление **Бобровой Н.С.** о выходе из состава Ревизионной комиссии (Протокол № 13 от 28.11.2022), а также принято решение утвердить предложенную кандидатуру **Сосновской Н.А.** в члены Ревизионной комиссии (Протокол № 13 от 28.11.2022).

Ввод объекта в эксплуатацию произведен 18 ноября 2022 года.

04.12.2022 г. было организовано и проведено внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский» на котором, в том числе были утверждены и приняты следующие решения:

1. Утвержден порядок передачи жилых и нежилых помещений.
2. Установлен порядок внесения членских взносов в 2023 году.
3. Принято решение порядке о ликвидации кооператива и полномочиях Правления кооператива в связи с ликвидацией (не само решение о ликвидации).
4. Принято решения о распределении / предоставлении Пайщикам жилых и нежилых помещений.

Решением внеочередного общего собрания были распределены 222 квартиры и 70 (нежилых помещений).

В декабре 2022 года пайщикам кооператива начали выдавать Справки о полной выплате пая и другие документы, необходимые для оформления собственности на жилые (нежилые) помещения.

Правлением принято решение уменьшить размер начисленных пеней пайщикам кооператива, несвоевременно внесшим первую расчетную часть индивидуальной

составляющей паевого взноса, принятое решение представить общему собранию Пайщиков (Протокол № 52 от 26.12.2022 г.)

За отчетный период проведено 14 заседаний Правления ЖСК «Гагаринский» (протоколы заседаний Правления с 39 по 52), а также два заседания инициативной группы пайщиков ЖСК. На заседаниях рассмотрены вопросы о приеме новых пайщиков ЖСК, о проведении Общего годового собрания по итогам 2021 г., о согласовании переуступки паев, о кандидатах в Правление, о кандидатах в делегаты Конференции, внесении изменений в Устав ЖСК «Гагаринский», а также ряд других вопросов, связанных с хозяйственной деятельностью кооператива и имеющих первоочередное значение.

В течение года Правлением Кооператива организовано и проведено:

- 28.11.2022 г. годовое общее собрание Пайщиков ЖСК «Гагаринский» в форме Конференции,

- 04.12.2022 г. проведено внеочередное общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский», на котором принято решение о распределении / предоставлении Пайщикам жилых и нежилых помещений

- годовое общее собрание, назначенное на 05.06.2022 г., а также внеочередное общее собрание, назначенное на 16.07.2022 г., не состоялись в связи с отсутствием кворума,

Бухгалтерский и налоговый учет ведет ИП Перевозова Наталья Владимировна, ИНН 390605928939.

Аудиторскую проверку ЖСК "Гагаринский" проводило ООО «Аудит-Гарант». ОГРН 1173926019992. Заключение от 22 мая 2022 года.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности ЖСК руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, иных законодательных актов РФ и уставом ЖСК.

Деятельность ЖСК ведется в соответствии с Уставом. Все решения принимаются Правлением коллегиально с составлением протокола заседания Правления.

ЖСК «Гагаринский» применяет Упрощенную систему налогообложения (6% - Доходы минус расходы).

Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется через программу «Инфо-Бухгалтер».

Движение безналичных денежных средств осуществляется с использованием расчетного счета 40703810420000000114, открытого 18.08.2017г. в отделении 8626/01958 ПАО Сбербанк.

Количество паев – По состоянию на 31.12.2022 г. в реестре Пайщиков зарегистрировано 182 Пайщиков ЖСК «Гагаринский», владеющие 282 паями.

В течение 2022 года в составе членов кооператива произошли следующие изменения, а именно: в число членов кооператива приняты 21 пайщик, переуступили паи 11 пайщиков.

Правление кооператива приняло решение (Протокол № 46 от 20.10.2022 г.):

- исполнить решения Ленинградского районного суда г. Калининграда в отношении Харитоненко И.Б., Черкасовой М.Д. и по результатам завершения рассмотрения всех судебных споров заключить договоры паенакопления с Харитоненко И.Б., Черкасовой М.Д. в соответствии с решениями судов (кв.№№ 188, 214);

- по результатам рассмотрения споров, исполнить решение суда о принятии Азизовой Эммы Гришаевны в члены кооператива, заключении договора паенакопления в соответствии с решениями судов;

- увеличить пай Аксенову А.Ю. с учетом уступленного права требования в размере ½ доли в отношении квартиры № 200 на основании заключенного соглашения об уступке прав требования по договору долевого участия в строительстве № 200 от 24 января 2013 года.

Харитоненко И.Б. и Черкасова М.Д. отказались подписывать договоры паенакопления на предложенных кооперативом условиях.

По вопросу Азизовой Э.Г. судебные разбирательства продолжаются (кв. №213).

Правлением принято решение восстановить Садоян Л.С., Садояна А.С. и Садояна Р.С. в Реестре пайщиков ЖСК «Гагаринский», заключить с ними договор паенакопления (Протокол № 52 от 26.12.2022 г.).

**Фактические поступления ЖСК в 2022 году составили (по данным сч 51):
на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили:**

1	Целевые взносы	
	Вступительный взнос:	33 500,00
2	Членские взносы, в т.ч.:	1 304 952,43
3	Резервный фонд	23 000,00
4	Первая расчетная часть паевого взноса	17 104 278,59
5	Нежилые помещения (кладовки)	7 507 779,00

По данным бухгалтерского учета на 31 декабря 2022 года задолженность членопайщиков перед ЖСК составила:

По вступительным взносам – 4 000,00 руб.

По членским взносам – 450 520,23 руб.

По взносам в резервный фонд – 24 000,00 руб.

По взносам в паевой фонд (задолженность по договорам долевого участия) – 1 612 973,80 руб.

Остатки денежных средств по фондам на 31 декабря 2022 года составили:

Текущий и резервный – 480 000,00 руб.

Паевой – 2 000 000,30 руб.

Членские (вступительные) взносы – 689 158,61 руб.

Пени (по паям) – 1 916 571,80 руб.

Остатки денежных средств на 31 декабря 2022 года составили:

На расчетном счете – 5 013 730,71 руб.

В кассе – 0,00 рублей.

Заключение:

Расходование денежных средств производилось в пределах сметы на 2022 год, перерасхода по смете нет. Плановые расходы, согласно смете, утверждены в сумме 1 066 191 руб. Фактические расходы составили 1 005 690,81 руб. Затраты обоснованы и подтверждены финансовыми документами и протоколами решений Правления ЖСК.

Налоговая отчетность, отчеты в фонды сдавались своевременно. Начисление и отчисление налогов и страховых взносов в государственные (и налоговые) органы производились в необходимом объеме, что подтверждается предъявленными документами.

Проанализировав показатели деятельности ЖСК «Гагаринский», ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность правления ЖСК «Гагаринский» в проверяемом периоде хорошей. Ревизионная комиссия признает проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК пройденной.

Голосовали:

Члены ревизионной комиссии:

Пастернак Г.Э. _____

Кожевников В.А. _____

Сосновская Н.А. _____