«УТВЕРЖДЕНО»
решением годового общего собрания Пайщиков Жилищно-строительного кооператива «Гагаринский»
Протокол № от _____ 2018 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«ГАГАРИНСКИЙ»
(за период 01.08.2017 года по 31.12.2017 года.)

Полное наименование организации: Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский»

Краткое наименование организации: ЖСК «Гагаринский»

ОГРН: 1173926019992

ИНН/КПП: 3906355569/390601001

ОКТМО: 27701000,.

Дата государственной регистрации: 31.07.2017г.

Место нахождения и почтовый адрес: 236011, г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, д.75

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Гагаринский»;
2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский»;
3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период с 01.08.2017 года по 31.12.2017 года;
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2017 года.

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Гагаринский»

Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский» создан решением очередного собрания участников строительства ООО «Вивагс» (протокол № 2 от 19.06.2017 года) в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве, ст. 110 ЖК РФ в целях погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок для завершения строительства.

В принятии решения о создании жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» приняли участие 148 участников строительства многоквартирного жилого дома, расположенного в городе Калининграде, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой, включенных в реестр требований ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 21.07.2017 года удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего Сатюкова Д.Н. о передаче прав застройщика и погашении требований участников строительства путем передачи незавершенного строительством объекта участникам долевого строительства.

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

В соответствии с Уставом ЖСК «Гагаринский» органами управления кооперативом являются: Общее собрание Пайщиков Кооператива, Правление Кооператива, Председатель Правления Кооператива.

Пайщиками с момента государственной регистрации Кооператива в качестве юридического лица являются граждане и юридические лица - участники строительства Жилого дома, требования которых были включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Вивагс», голосовавшие за создание Кооператива в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, уплатившие вступительный взнос и представившие документы, подтверждающие включение в реестр требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений.

По состоянию на 31.12.2017 года из 148 участников строительства, участвовавших в принятии решения о создании кооператива, не подали заявления о заключении договора паенакопления и не оплатили вступительные взносы 13 участников собрания, в том числе двое собственников доли в незавершенном строительстве:

1	Ханшоян Маме Аликович	- квартира 20, 5 этаж	66,1
2	Самаркин Вадим Александрович	- квартира № 177 , 8 этаж	46,1
3	Урлуков Андрей Петрович	- квартира № 175, 6 этаж - квартира № 179, 9 этаж	81,7 81,7
4	Ли Аркадий Бомович	-квартира № 130, 4 этаж	74,8
5	Москвитин Игорь Юрьевич	- квартира № 72, 3 этаж, 3 подъезд	74,8
6	МэнуаТигран Карленович	- квартира № 70, 2 этаж	91,9

7 8 9	Садоян Лина Самадовна Садоян Руслан Садоевич Садоян Алик Садоевич	- квартира № 41 , 3 этаж	64,2
10	ООО «Стройцентр»	- квартира № 144, 9 этаж, 5 подъезд	89,5
11	Черкасова Марина Дагировна	- квартира № 57, 7 этаж	64
12	Ишутин Дмитрий Владимирович	- квартира № 83, 7 этаж	89,4
13	Понамарева Наталья Геннадьевна	- квартира № 29 2 этаж -квартира № 66, 1 этаж	64,2 88,1

Из 25 участников строительства, включенных в реестр требований ООО «Вивагс», не участвовавших в принятии решения о создании кооператива, имеющих право вступить в ЖСК «Гагаринский», подали заявления и приняты в Пайщики на внеочередном общем собрании Пайщиков 01.10.2017 года - семь участников строительства:

- Кузнецов Геннадий Михайлович,
- Волкова Маргарита Ивановна,
- Любезникова Таисия Григорьевна,
- Фурман Мария Филипповна,
- Маджидов Виктор Саломович,
- Ежова Валерия Вячеславовнуа,
- Рассоян Алик .

Три заявления участников строительства рассмотрены Правлением кооператива и рекомендованы к утверждению Общим собранием Пайщиков. На конец 2017 года не подали заявления о вступлении в члены ЖСК 19 участников строительства.

Необходимо отметить, что шесть участников строительства до настоящего времени не заявили требований к ООО «Вивагс» в Арбитражный суд Калининградской области.

21 августа 2017 года конкурсным управляющим и председателем Правления ЖСК «Гагаринский» поданы в Росреестр документы о передаче ЖСК «Гагаринский» незавершенного строительством объекта 9783/10000 доли в праве на многоквартирный жилой дом (незавершенное строительство), площадь застройки 19030, кв.м., кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенный по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой, и право по договору № 008631 от 22.03. 2007 года на передачу в аренду городских земель, кадастровый номер земельного участка 39:15:131932:8.

Государственная регистрация перехода прав на незавершенный строительством многоквартирный дом и прав по договору аренды городских земель произведена 05.10.2017 года.

С даты государственной регистрации незавершенного строительством многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой, охрана и содержание проблемного объекта осуществляется кооперативом.

2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский»

Правление ЖСК «Гагаринский» выбрано на очередном собрании участников строительства ООО «Виваг» 19 июня 2017 года (Протокол № 2) в составе - Вердян Аржан Валерикович, Колягина Алла Арнольдовна, Кравцов Виктор Анатольевич (представитель ООО «Тис-Диалог», Морар Михаил Алексеевич, Романова Татьяна Александровна, Тесленко Татьяна Анатольевна, Шпиркина Галина Гайсаевна.

На первом заседании Правления ЖСК «Гагаринский» 19 июня 2017 года (Протокол заседания Правления № 1) Председателем Правления ЖСК «Гагаринский» избран Кравцов Виктор Анатольевич, заместителем Педседателя ЖСК «Гагаринский» избран Морар Михаил Алексеевич, секретарем Правления ЖСК «Гагаринский» выбрана Романова Татьяна Александровна.

За отчетный период проведено шесть заседаний членов Правления, на которых рассмотрены вопросы текущей деятельности кооператива, в том числе об обращении в Правительство Калининградской области исх. № 3 от 26.08.2017г., об оказании содействия в завершении строительства признанного проблемным многоквартирного жилого дома ООО «Виваг» в соответствии со ст. 4, ст. 6 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 Городской совет депутатов Калининграда о предоставлении льгот по арендной плате за городские земли по договору аренды другие организационные вопросы текущей деятельности (Протокол Правления № 2 от 16.08.2017г).

В соответствии с решениями заседания Правления от 16.08.2017 года (Протокол № 3) рассмотрены организационные вопросы текущей деятельности созданного ЖСК, определены основные направления деятельности, принято решение о проведение 01.10.2017 г. внеочередного Общего собрании Пайщиков с повесткой дня:

1. Об утверждении Положения о порядке созыва и проведения общих собраний.
2. Об утверждении Положения о Правлении ЖСК «Гагаринский».
3. Об утверждении Положения о резервном фонде.
4. Об установлении размера членских взносов;
5. О сроках внесения оплаты (первой расчетной части пая) Пайщиками, не полностью внесшими оплату ООО «Виваг» по договорам долевого участия в размере, указанном в определениях Арбитражного суда Калининградской области при включении в реестр жилых помещений.
6. Об утверждении сметы доходов и расходов за период с 01.08.2017 года по 31.12.2017 года.
7. Избрание членов ревизионной комиссии ЖСК «Гагаринский».
8. Об одобрении обращения Правления ЖСК «Гагаринский» в Правительство Калининградской области.
9. О приеме лиц, рекомендованных Правлением, в члены кооператива.

На внеочередном общем собрании Пайщиков выбрана ревизионная комиссия в составе:

- Беседина Инна Николаевна, Окатова Оксана Михайловна, Туголукова Елена Вагизовна.

Утверждены внутренние документы кооператива, предусмотренные уставом, в том числе «Об утверждении Положения о порядке созыва и проведения общих собраний», «Об утверждении Положения о Правлении ЖСК «Гагаринский»», «Об утверждении Положения о резервном фонде».

Установлен размер членских взносов на период 01.08.2017 года по 31.12.2017 г. и утверждена смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» на III –IV кварталы 2017 года. Приняты в члены Кооператива семь участников строительства.

В соответствии с решением внеочередного общего собрания Пайщиков от имени ЖСК «Гагаринский» в Правительство Калининградской области направлено обращение об оказании

содействия пострадавшим участникам долевого строительства в завершении строительства проблемного объекта по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой (исх. № 5 от 23.10.2017 года).

Обращение ЖСК «Гагаринский» принято Правительством к реализации в соответствии с Законом Калининградской области № 87 от 15.02.2012 года «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» и утвержденной Правительством дорожной картой.

Правительство Калининградской области организовало отбор некоммерческой организации, которой поручено проведение комплексной оценки состояния незавершенного строительством объекта в декабре 2017 года. Завершение проведения оценки предусматривалась в начале февраля. Фактически по сведениям Правительства Калининградской области отчет оценки передан на утверждение 26 февраля 2018 года.

В связи с переходом прав по договору аренды городских земель (кадастровый номер 39:15:131932:8), расположенный в Калининградской области, г. Калининград, ул. Гагарина- ул. Орудийная- пер. Полевой, арендная плата за 4 квартал установленная по договору в сумме 442 001,26 рублей возложена так же на кооператив.

В целях получения льготы по арендной плате за городские земли, Правление обратилось в городской Совет депутатов Калининграда исх. № 6 от 23.10.2017 года, исх. № 10 от 22.11.2017г. В целях оказания содействия в получении льготы по арендной плате были направлены обращения в Правительство Калининградской области исх. 11 от 28.11.2017г. и в Калининградскую областную Думу исх. 9 от 21.11.2017 года.

25.12.2017 года Городской Совет депутатов Калининграда рассмотрел обращение ЖСК «Гагаринский» по вопросу освобождения от арендной платы за землю за IV квартал 2017 года в сумме 442 001,26 рублей и вынес решение № 342, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю за IV квартал 2017года.

Необходимо отметить, что за период 01.08.2017 года по 30.12.2017 года разработан ряд внутренних документов кооператива, в том числе сформирован реестр Пайщиков и систематизированы личные дела пайщиков по представленным документам, разработан договор паенакопления.

На заседании Правления 08.12.2017 года рассмотрены вопросы по отсрочке оплаты первой расчетной части паевого взноса в соответствии с поданными заявлениями Пайщиков, заявления участников строительства о вступлении в ЖСК «Гагаринский».

3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.08.2017 года по 31.12.2017 года

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Внеочередным Общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 01.10.2017 года. Доходная часть, согласно утвержденной сметы, формируются за счет целевых взносов в соответствии с Уставом и решениями Общего собрания Пайщиков.

Согласно пункту 4.2. Устава вступительный взнос составляет 1000 (одна тысяча) рублей, за каждый пай.

В соответствии с Решение Внеочередного Общего собрания Пайщиков, размер членских взносов установлен в сумме 18 рублей 62 копейки с одного к.м. общей площади жилого помещения в квартал. Расчет членских взносов произведен исходя из условий, установленных уставом кооператива исходя из утвержденных текущих расходов деленных на количество кв.м. общей площади согласно разрешения на строительства, распределенных на да квартала 3 и 4.

Членские взносы вносятся Пайщиками в кассу или на расчетный счет Кооператива ежеквартально в начале квартала, за I квартал не позднее 15-го января, за II квартал не позднее 15-го апреля, за III квартал не позднее 15-го июля, за IV квартал не позднее 15-го октября.

Резервный фонд формируется за счет взносов Пайщиков в размере 2000 руб. за каждый пай.

В связи с тем, что государственная регистрация созданного ЖСК осуществлена 31 июля 2017 года, расчетный счет кооператива открыт в конце августа, а размер членских взносов установлен только 01 октября 2017 года, требования к Пайщикам внесения оплаты в сроки, установленные Уставом, не предъявлялись, что привело к неравномерному поступлению текущих целевых платежей, которые в основном стали поступать с октября 2017 года с постепенным увеличением поступлений к январю 2017 года и последующего сокращения поступлений в январе, феврале, что прослеживается на представленных графиках.

Таким образом, по состоянию на 30.12.2017 года на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№пп	Целевые взносы	начислено	Внесено	задолженность
1.	Вступительные взносы	187 000	174 000	13 000
2.	Членские взносы III кв.	232 864, 51	198 300, 03	34 564,47
3.	Членские взносы IV кв.	232 864, 51	190 732, 85	42 131,66
4.	Резервный фон	374 000	268 894, 75	105 105, 25
	Итого:	**1 026 729,01**	**838 041,93**	**188 687,08**
5.	Первая расчетная часть паевого взноса	**17 321 801,11**	**1 206 582, 30**	**16 115 218, 81**

Необходимо отметить, что задолженность по целевым взносам сложилась за счет 13 участников строительства, которые голосовали за создание ЖСК «Гагаринский», но по различным причинам до конца 2017 года не выразили желание оформить членские отношения с кооперативом. Соответственно указанные лица не заплатили ни вступительные взносы, ни иные целевые взносы.

Девять Пайщиков внесли только вступительный взнос. Иные платежи не осуществляют. Четыре Пайщика не оплатили четвертый квартал и резервный фонд, 20 Пайщиков не оплатили только резервный фонд.

В соответствии с реестром Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 27 Пайщиков имеют непогашенную задолженность по ДДУ перед застройщиком ООО «Виваг» в сумме **17 321 801,11** рублей, что отражено в определениях арбитражного суда и является основанием внесения оплаты в кооператив как первая расчетная часть пая.

Несмотря на то, что Внеочередным общим собранием принято решение о внесении первой расчетной части пая до 20.12.2017 года, оплата поступила только в сумме **1 206 582, 30** рубля, задолженность составляет **16 115 218, 81**рублей. Часть Пайщиков обратились об отсрочке оплаты в связи с финансовыми трудностями. Отсрочка предоставлена до 20.06.2017 г.

Таким образом, на текущие расходы отчетного периода поступили: вступительные взносы 174 000 (сто семьдесят четыре тысячи) рублей, членские взносы 389 032 (триста восемьдесят девять тысяч тридцать два) рубля, общая сумма 563 032, 88 (пятьсот шестьдесят три тысячи тридцать два) рубля

В соответствии с утвержденной внеочередным общим собранием Пайщиков сметой, общая сумма расходов, в том числе на охрану незавершенного строительством объекта установлена 540 466 (пятьсот сорок тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей. Фактические затраты за отчетный период составили 524 349 (пятьсот двадцать четыре тысячи триста сорок девять) рублей. Остаток вступительных взносов и членских взносов на конец года составил **38 683** (тридцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят три) рубля **88** копеек.

По статьям расходов, затраты в основном не превысили планируемые, за исключением двух статей расходов: организация сайта ЖСК «Гагаринский" превышение 1 520 рублей. По статье непредвиденные расходы, превышение затрат от планируемых составило 6 276 рублей за счет не предусмотренных сметой расходов на государственную пошлину за регистрацию перехода прав на незавершенный строительством объект и земельный участок, а также затраты на бухгалтерское обслуживание (Приложение 1).

4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2017 года.

Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности ЖСК «Гагаринский» возложены на специализированную организацию ООО «Бухгалтерская группа «Профит-Аналитика».

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2017 год сформирована в соответствии с действующими на территории РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности и Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и представлена годовому общему собранию на утверждение.

Коммерческую деятельность в отчетном году кооператив не осуществлял. За отчетный период кооператив осуществлял необходимые мероприятия направленные на регистрацию перехода прав на незавершенный строительством проблемный многоквартирный дом и прав на земельный участок по договору аренды городских земель охрану указанных объектов и восстановление разрешительной документации. Основными источниками финансирования организационных мероприятий, направленных на завершение строительства проблемного объекта является целевое финансирование. Расходование целевых средств осуществляется согласно утвержденной общим собранием смете.

Необходимо отметить, что в ходе подготовки бухгалтерской отчетности по итогам года возник ряд вопросов, связанных с отражением хозяйственных операций в бухгалтерском учете жилищно-строительного кооператива, созданного в процедуре банкротства, которые подлежат уточнению в следующем отчетном периоде.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2017 года и отчете о целевом использовании средств отражены основные финансовые результаты за отчетный период.

Приложения : 1. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» за период 01.08.2017 года по 31.12.2017 года;
2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств.

Председатель Правления
ЖСК «Гагаринский» В.А. Кравцов