

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА**  
**«ГАГАРИНСКИЙ»**  
(за период 01.01.2018 года по 31.12.2018 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 01.01.2018 года по 31.12.2018 года;
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2018 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.

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 31.12.2018 года в реестре Пайщиков зарегистрировано 152 Пайщика ЖСК «Гагаринский», владеющие 184 паями. 8 участников строительства, владеющие 6 паями, участвовавшие в принятии решения о создании кооператива, не подали заявления о заключении договора паенакопления и не оплатили целевые взносы, в том числе один собственник доли в незавершенном строительстве:

1	Москвитин Игорь Юрьевич	- квартира № 72, 3 этаж, 3 подъезд	74,8
2	Мэнуа Тигран Карленович	- квартира № 70, 2 этаж	91,9
3	Садоян Лина Самадовна	- квартира № 41, 3 этаж	64,2
4	Садоян Руслан Садоевич		
5	Садоян Алик Садоевич		
6	ООО «Стройцентр»	- квартира № 144, 9 этаж, 5 подъезд	89,5
7	Ишутин Дмитрий Владимирович	- квартира № 83, 7 этаж	89,4
8	Лошакова Александра Александровна	Квартира № 39, 2 этаж, 2 подъезд	41,6

4 (четыре) участника строительства, обладающие 3 ½ паями, подали заявления о вступлении в члены кооператива. Правление вынесло решение о принятии в члены кооператива и рекомендовало общему собранию утвердить соответствующие решения.

14 участников строительства, владеющие 13 ½ паев, включенных в реестр требований передачи жилых помещений Определениями Арбитражного суда, имеющих право быть членами ЖСК «Гагаринский», заявления о вступлении в ЖСК не подавали.

3 участника строительства, владеющие 3 паями (кв.213,214,188) в суд о признании требований обоснованными и включении в реестр требований предоставления жилых помещений не подавали.

Два участника строительства (кв. 58, 139), обратились в Арбитражный суд о включении в реестр кредиторов.

3 участника строительства расторгли договор долевого участия, две из квартир по договору проданы требования включили в реестр как денежные требования. Квартиры №№ 131, 110 не распределены.

В собственность ЖСК «Гагаринский» доля на незавершенный строительством объект 9783/10000 доли в праве на многоквартирный жилой дом, 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 права 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.

По требованию Департамента строительного надзора Министерства Регионального контроля (надзора) Калининградской области о проведении необходимых мер препятствующих несанкционированному доступу посторонних лиц внутрь объекта и на территорию строительной площадки м целью обеспечения безопасности объекта для населения, произведен ремонт ограждения, въездных ворот и временных деревянных лестниц.

Заключен договор б/н от 18 декабря 2018 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» на выполнение функций технического заказчика в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома.

Технический заказчик осуществляет работу по восстановлению проектной документации, получению технических условий на технологическое присоединение энерговодоснабжению для получения разрешения на строительство (продление ранее выданного).

## **2. Отчет Правления ЖСК «Гагаринский»**

Правление ЖСК «Гагаринский» выбрано на очередном собрании участников строительства ООО «Вивагс» 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.

На внеочередном общем собрании Пайщиков 01.10.2017 г. выбрана ревизионная комиссия в составе:

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

За отчетный период проведено пять заседаний Правления ЖСК «Гагаринский», на которых рассмотрены вопросы о подготовке и проведении годового общего собрания по итогам 2017г., о внесении изменений в учредительные документы, о приеме в члены кооператива, об отсрочке оплаты первой расчетной части паевых взносов, об оплате текущих платежей за счет резервного фонда, о заключении договора на выполнение функций технического заказчика в целях завершения строительства проблемного жилого дома, о перечислении денежных средств на завершение строительства проблемного объекта, иные вопросы текущей деятельности кооператива.

Правление приняло участие в организации и проведении митинга обманутых участников строительства недобросовестного застройщика ООО «Вивагс».

В связи с переходом прав на земельный участок 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 на 2018 год установленная договором составляет 1 855 788,64 рублей возложена на кооператив.

В целях получения льготы по арендной плате за городские земли, Правление обратилось в городской Совет депутатов Калининграда исх. № 27 от 23.04.2018 года.

Городской Совет депутатов Калининграда рассмотрел обращение ЖСК «Гагаринский» по вопросу освобождения от арендной платы за землю на 2018 год и вынес решение № 141 от 04.07.2018 года, которым освободил ЖСК «Гагаринский» от арендной платы за землю в 2018 года в сумме 1 855 788,64 рублей.

За отчетный период приняты документы и заключены договоры паенакопления с пайщиками. По разным причинам не подписаны договоры с десятью пайщиками.

За активное участие в работе правления ЖСК «Гагаринский» и подготовке информации об участниках строительства проблемного жилого дома по формам Фонда «Жилищного и социального строительства Калининградской области и Правительства Калининградской области, Правлением принято решение о денежном поощрении Колягиной Аллы Арнольдовны в сумме 18 000 рублей.

### **3. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» за период 01.01.2018 года по 31.12.2018 года**

Смета доходов и расходов ЖСК «Гагаринский» утверждена Годовым общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 14.04.2018 года.

Плановые расходы согласно смете утверждены в сумме 1 700 299 рублей. Фактические расходы составили 1 568 450 руб. По статьям расходов, затраты в основном не превысили планируемые, за исключением расходов на фонд оплаты труда в сумме 941 руб. и годовая плата за доменной имя.

По решению правления кооператива № 11 от 12.2018 года после заключения договора от 18 декабря 2018 года с Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» на выполнение функций технического заказчика, ЖСК «Гагаринский» в соответствии с условиями договора (п. 2.1.11 договора) платежным поручением № 161 от 26.12.2018 года перечислил Фонду на завершение строительства проблемного МЖД по адресу г. Калининград, ул.

Гагарина-ул.Орудийная-пер. Полевой - 2 млн. рублей за счет средств первой расчетной части паевого взноса (Приложение 1).

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 Годового общего собрания Пайщиков от 14.04.2018 г., размер членских взносов установлен в сумме 32 рубля 58 копеек с одного к.м. общей площади жилого помещения в квартал. Расчет членских взносов произведен исходя из планируемых затрат текущего года.

Членские взносы вносятся Пайщиками 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 соответствие с п. 4.9 Устава, Пайщики, не полностью внесшие оплату по договорам долевого участия обязаны внести первую расчетную часть паевого взноса в сроки, предусмотренные решением общего собрания.

По данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2018 года на расчетный счет ЖСК «Гагаринский» поступили целевые взносы:

№п.п	Целевые взносы	Начислено 2018 г. в руб.	Поступило 2018 г. в руб.	Задолженность на 31.12.2018г. в руб.	Переплата на 31.12.2018 г. в руб.	Задолженнос ть на 01.01.2018г. в руб.	Переплата на 01.01.2018г. в руб.
1	Вступительный взнос	6 500	13 500	<b>7 000</b>		14 000	38 683,88 - остаток взносов на р/счете
2	Членские взносы, в т.ч.	1 703 737, 74	1 429 883,74	371 119,14	22 605	82 803,74	8 143,60
	Первый квартал	424 353,90	170 135,10	341 031,32	12 152,38		
	Второй квартал	415 259,88	373458,72	401266,77	30 586,67		
	Третий квартал	415 259,88	303 546,39	513 932,80	31 539,21		
	Четвертый квартал	448864,08	582 743,53	371 119,14	22 605		
3.	Резервный фонд	(15 000) Всего – 389 000, в т.ч. 374 000 в 2017 г.	(86 000) Всего 355 000 т.ч. 2017 г. 269 000	<b>34 000</b>		105 000	
4.	Первая расчетная часть паевого взноса	<b>19 248 291,11</b> в т.ч. 17 321 801,11 в 2017 г.	<b>4 711 052,30</b> в т.ч. 1 206 582,30 в 2017 г.	<b>14 537 238,81</b>			

Задолженность по вступительным взносам на начало года составила 14 000 рублей, в 2018 году начислены вступительные взносы в сумме 6 500 рублей, поступила оплата в сумме 13 500 рублей, задолженность на конец года 7 000 рублей.

Членские взносы за текущий год начислены в сумме 1 703 737,74 рублей, поступило на расчетный счет оплата членских взносов в сумме 1 429 883, 74 руб. с учетом задолженности по членским взносам за 2017 год - 82 803,74 руб. – задолженность по членским взносам Пайщиков составляет 371 119,14 руб.

С учетом остатка вступительных и членских взносов на конец 2017 года в сумме 38 683,88 руб. поступлений вступительных взносов и членских взносов 2018 года недостаток финансирования за счет поступлений на текущие расходы составил 112 044, 33 рубля.

По резервному фонду за текущий год начислено 15 000 рублей, всего по резервному фонду начислено 389 000 рублей. Поступило в отчетный период 86 000 рублей. Всего в резервный фонд поступило 355 000 рублей. Задолженность по резервному фонду составляет 34 000 рублей.

В связи с отсутствием достаточных средств от поступления членских взносов, по решению правления (протокол № 10 от 09.10.2018 г.) оплата текущих расходов осуществлялась за счет резервного фонда в сумме 112 044, 33 рублей при наличии задолженности по членским взносам в сумме 371 119,14 руб.

Согласно реестра, Пайщиков ЖСК «Гагаринский» размер первой расчетной части паевого взноса, начисленного Пайщикам, имеющим задолженность по Определениям Арбитражного суда составляет 19 248 291,11 рублей. Поступила оплата в сумме 4 711 052,30 рублей, в т.ч. 1 206 582,30 рублей в 2017 г. Задолженность по первой расчетной части паевого взноса составляет 14 537 238,81 рублей.

В соответствии с решением правления кооператива № 11 от 06.12.2018 года платежным поручением № 161 от 26.12.2018 года, кооператив перечислил Фонду на завершение строительства проблемного МЖД по адресу г. Калининград, ул. Гагарина-ул.Орудийная-пер. Полевой - 2 млн. рублей за счет средств первой расчетной части паевого взноса.

#### **О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2018 года.**

Ведение бухгалтерского учета и сдача отчетности ЖСК «Гагаринский» возложены на ИП Перезовова Наталья Владимировна.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2018 год сформирована в соответствии с действующими на территории РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности и Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и представляется годовому общему собранию на утверждение.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК «Гагаринский» за 2018 год представлена в Межрайонную ИФНС России № 9 по городу Калининграду 13.02.2019 года.

В целом в представленном бухгалтерском отчете, в том числе бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2018 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 01.01.2018 года по 31.12.2018 года;

2. Бухгалтерская отчетность, в том числе бухгалтерский баланс и отчет о целевом использовании средств.

Председатель Правления  
ЖСК «Гагаринский»



В.А. Кравцов