

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии
о результатах проверки
финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Гагаринский»
в 2020 году

16 апреля 2021г.

г. Калининград

Ревизионная комиссия ЖСК произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года.

Ревизия проводилась с 14 апреля 2021 года по 16 апреля 2021 года.

Для проведения ревизии запрошены следующие документы:

- смета доходов и расходов, отчет по ее исполнению;
- кассовая книга с отчетами кассира;
- регистры бухгалтерского учета (ОСВ общая, развернутое сальдо, ОСВ по каждому счету, карточки по 50, 51, 71, 68, 69 счетам в формате .xls), бухгалтерская отчетность;
- банковская выписка за период 01.01.2020-31.12.2020 в формате .pdf (одним файлом);
- налоговая отчетность с отметками об отправлении по УСН, по страховым взносам;
- реестр пайщиков;
- учет начислений и оплаты взносов в разрезе пайщиков и видов взносов (фондов);
- протоколы заседаний Правления;
- протоколы общих собраний пайщиков.

Общие сведения

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

Сокращенное наименование: **ЖСК «Гагаринский»**

Местонахождение – 236011, **Россия, г. Калининград, ул. Толстикова, 75**

Местонахождение – 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. Единоличным исполнительным органом ЖСК «Гагаринский» является Председатель правления, который непосредственно руководит работой Правления Кооператива и в целом деятельностью ЖСК.

Состав Правления на 1 января 2020 года: Вердян А.В., Колягина А.А., Кравцов В.А. (ООО «ТИС-Диалог»), Морар М.А., Романова Т.А., Тесленко Т.А., Шпиркина Г.Г. Избраны на очередном собрании участников строительства ООО «Вивагс», проведенном в очной форме (протокол № 2 от 19.06.2017 года). Шпиркина Г.Г. исключена из членов Правления с 17.02.2020г. на основании заявления от 13.02.2020г, Морар М.А. исключен из членов Правления с 17.02.2020г. на основании заявления от 14.02.2020г., ООО «ТИС-Диалог» исключен из членов Правления с 20.02.2020г. на основании заявления от 14.02.2020г. (исх. №55) о прекращении исполнения обязанностей члена Правления.

Председателем Правления избран Кравцов В.А. (ООО «ТИС-Диалог») на заседании Правления (протокол № 1 от 19.06.2017 года). Трудовой договор с Кравцовым В.А. расторгнут 19.02.2020г. на основании заявления об освобождении от исполнения обязанностей Председателя Правления от 30.01.2020г. (протокол № 25/1 от 14.02.2020г.)

Председателем Правления избрана Тесленко Т.А. с 26.02.2020г. (протокол заседания правления от 25.02.2020г. № 27/1).

В период с 31.03.2020г. по 17:00 30.04.2020г. в форме заочного голосования проведено годовое общее собрание пайщиков ЖСК «Гагаринский» (протокол № 6 от 14.05.2020г.), избран новый состав Правления: Берашевич А.А., Бобровских О.Н., Мостовая С.Э., Колягина А.А., Романова Т.А., Тесленко Т.А., Фалкин В.А. (Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области»).

Председателем Правления избран Фалкин В.А. (представитель Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области») с 20.05.2020г. (протокол заседания Правления № 30 от 18.05.2020г).

Председателем Правления избран Готовка В.Р. с 23.07.2020г. в связи с состоявшейся заменой представителя Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области», действующего по доверенности (протокол заседания Правления № 32 от 22.07.2020г.).

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

Аудитором ЖСК "Гагаринский" является АО аудиторская фирма "Балтаудит", ИНН 3903007122.

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 (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 – 198 ½.

Количество членов Кооператива на 31 декабря 2020 года - 163, в т.ч. физические лица – 158 (из них зарегистрировали право собственности на долю в объекте незавершенного строительства – 3), юридические лица – 4, индивидуальные предприниматели – 1.

Фактические поступления ЖСК в 2020 году составили (по данным сч 50 и сч 51):

Вступительные взносы членов-пайщиков (по 1000,00 руб. за пай-квартиру) – 1.000,00 руб.

Взносы членов-пайщиков в резервный фонд (по 2000,00 руб. за пай-квартиру) - 0,00 руб.

Членские взносы членов-пайщиков (по 16,32 руб. с кв.м общей площади жилого помещения в квартал) – 856.996,09 руб. (на расчетный счет 846.117,06 руб., в кассу 10.879,03 руб.), в т.ч. образовалась переплата по членским взносам в размере 48.193,35 руб.

Взносы в паевой фонд (задолженность согласно определениям Арбитражного суда Калининградской области).– 10.538.630,01 руб.

Всего поступило 11.396.626,10 руб.

По данным бухгалтерского учета на 31 декабря 2020 года задолженность членов-пайщиков перед ЖСК составила:

По вступительным взносам – 1.000,00 руб.

По членским взносам – 754.625,62 руб. (кредиторская задолженность ЖСК перед пайщиками составляет 48.193,35 руб.)

По взносам в резервный фонд - 38.000,00 руб.

По взносам в паевой фонд – 39.603.776,40 руб., в том числе задолженность по договорам долевого участия 1.508.735,40 руб., задолженность согласно Дорожной карте 38.095.041,00 руб.

Остатки денежных средств на 01 января 2020 года составили:

На расчетном счете – 2.512.155,48 рублей.

В кассе – 0,00 рублей.

Остатки денежных средств на 31 декабря 2020 года составили:

На расчетном счете – 2.276.841,14 рублей.

В кассе – 0,00 рублей.

Остатки денежных средств по фондам на 31 декабря 2020 года составили:

Текущий – 115.841,14 руб.

Резервный – 361.000,00 руб.

Паевой – 1.800.000,00 руб.

Заключение:

Расходование денежных средств производилось в пределах сметы на 2020 год, перерасхода по смете нет. Экономия составила 114.066,46 руб. (нарастающим итогом с даты регистрации Кооператива 680.168,04 руб.) Затраты обоснованы и подтверждены финансовыми документами и протоколами решений Правления ЖСК.

Вне утвержденной сметы из паевого фонда ЖСК «Гагаринский» было перечислено на завершение строительства 10.816.481,91 руб. (п/п № 111 от 23.10.2020г. и № 140 от 30.12.2020г.) в Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области».

Смета доходов на 2020 год не выполнена, работа по взысканию дебиторской задолженности в текущий и резервный фонды практически не велась, долги пайщиков по членским взносам перед ЖСК увеличились за год на 9,3%. При этом задолженность членов ЖСК в паевой фонд в части долгов по договорам долевого участия (первая расчетная часть пая согласно определениям Арбитражного суда Калининградской области) резко сократилась (в 8 раз).

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

Специализированная отчетность ЖСК «Гагаринский» сдана.

Проанализировав показатели деятельности ЖСК «Гагаринский», ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность правления ЖСК «Гагаринский» в проверяемом периоде удовлетворительной. При этом ревизионная комиссия настаивает на организации плановой работы по взысканию задолженности по членским взносам и взносам в резервный фонд, включая подготовку и подачу исковых заявлений в суд (в случае отказа пайщика урегулировать спор в досудебном порядке).

Председатель ревизионной комиссии
ЖСК «Гагаринский»



О.М. Окатова