

Приложение №4
к протоколу годового собрания
№ 5/05-2019 от 18 мая 2019 года **«УТВЕРЖДЕНО»**

решением годового общего собрания
членов ЖСК «Ганза 4»
Протокол № 5/05-2019 от 18 мая 2019 г.



Председатель собрания В. А. Аветисянц



Секретарь собрания И. В. Малашевская

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
Жилищно-строительного кооператива
«Ганза 4»
(за период 01.01.2018г.- 31.12.2018г.)

Полное наименование ЖСК на русском языке: Жилищно-строительный кооператив «ГАНЗА 4».

Сокращенное наименование: ЖСК «ГАНЗА 4».

ИНН 3906351821 **КПП** 390601001 **ОГРН** 1173926008090

Счёт получателя: 4070381047500 0099584

Банк получателя: Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ"

ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

Кор. счёт: 30101810927480000877

БИК 042748877

ИНН/КПП банка 7831000027 / 783501001

Место нахождения ЖСК: Россия, гор. Калининград, ул. Большая окружная, 3А офис 425

Сайт кооператива <http://ganza4.ru>

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Ганза 4».
2. Отчет Правления ЖСК «Ганза 4».
3. Отчет о выполнении сметы доход и расходов ЖСК «Ганза 4» за 2018 г.
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2018 года.
5. Аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Ганза 4» за 2018 г.
6. Отчет, заключение ревизора Кооператива.

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Ганза 4».

18 марта 2017 года по адресу: г. Калининград, ул. Больничная, 44 состоялось собрание учредителей жилищно-строительного кооператива «Ганза 4».

На собрании присутствовали участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений по делу о банкротстве застройщика ООО «Ганза-сервис» (ИНН 3906123977, А21-5739/2014). («Протокол №1 собрание учредителей ЖСК «Ганза 4».)

Участники строительства, присутствующие на собрании:

1. Аветисьянц Валерий Айкакович;
2. Аветисьянц Анжела Владимировна;
3. Евсеева Надежда Николаевна;
4. Цыганков Александр Олегович;
5. Кузнецов Сергей Владимирович;
6. Кретьева Екатерина Михайловна;
7. Балтрушайтис Роландас;
8. Ефишова Ольга Викторовна;
9. Семендяева Мила Васильевна;
10. Бессмертный Анатолий Викторович.

- создали ЖСК «Ганза 4» на основании Решения собрания участников строительства от 16.12.2016 участников строительства ООО «ГАНЗА-СЕРВИС», ИНН 3906123977, в целях применения норм статьи 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), в рамках банкротного дела № А21- 5739/2014.

- утвердили Устав ЖСК «Ганза 4»

- избрали членов Правления:

1. Аветисьянца Валерия Айкаковича;
2. Аветисьянц Анжелу Владимировну;
3. Цыганкова Александра Олеговича;
4. Кузнецова Сергея Владимировича;
5. Балтрушайтиса Роландаса;
6. Ефишову Ольгу Викторовну;
7. Семендяеву Милу Васильевну;

- избрали ревизора кооператива: Кретьеву Екатерину Михайловну.

ЖСК создан в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства, жилищно-строительному кооперативу.

24 марта 2017 года ЖСК «Ганза 4» был зарегистрирован, поставлен на учет в соответствии с налоговым кодексом РФ.

Участники строительства – физические лица, члены ЖСК, включены в общероссийский реестр пострадавших участников долевого строительства в качестве граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и в Реестр пострадавших участников долевого строительства на территории Калининградской области.

Защита прав граждан – обманутых дольщиков, осуществляется на основании Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, иных объектов недвижимости жилого назначения на территории Калининградской области" и иных нормативно- правовых актов, регулирующих предоставление мер поддержки обманутым дольщикам и ЖСК, созданным для целей завершения строительства Проблемных объектов - многоквартирных домов.

Основными целями деятельности ЖСК являются:

- Завершение строительства многоквартирных жилых домов, по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192 (дом № 1 по ГП и дом № 2 по ГП) и ввод их в эксплуатацию. Объект строительства является «Проблемным объектом», на основании Сводного перечня проблемных объектов на территории Калининградской области, утвержденного Приказом и.о. Министра строительства Калининградской области № 352-ОД от 27.12.2016 года.
- Предоставление в них членам ЖСК жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

Органами управления кооператива являются:

- 1. общее собрание членов Кооператива;**
- 2. правление Кооператива;**
- 3. председатель правления Кооператива.**

2. Отчет Правления ЖСК «Ганза 4».

1. За отчетный период были проведены 7 заседаний Правления Кооператива.
2. Рассмотрены поступившие за период заявления граждан и Юридического лица о приеме в члены ЖСК в количестве 9 заявлений.
3. Были проведены подготовительные мероприятия и проведено (за 2017 год) Годовое отчетное собрание Кооператива в мае 2018 г.
4. Внесены с расчетного счета ЖСК «Ганза 4» **1115383.09** рублей в целях погашения требований участников строительства ООО «Ганза-Сервис»(ст. 201.10 ФЗ № 127 – ФЗ от 26.10.2002) путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192 (дом № 1 по ГП и дом № 2 по ГП) и права аренды на земельный участок с кадастровым номером 39:15:13-10-07:0054 по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192 созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу – ЖСК «Ганза 4» , на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.
5. Определением Арбитражного суда Калининградской области от «19» сентября 2018 года дело А21-5739/2014 был установлен факт перечисления жилищно-строительным кооперативом «Ганза 4» денежных средств в размере 1115383.09 руб. в соответствии с определением Арбитражного суда Калининградской области на специальный банковский счет.
6. Определением Арбитражного суда Калининградской области от «26» сентября 2018 года дело А21-5739/2014 было удовлетворено ходатайство Аветисянц А.В. о погашении требований участников строительства ООО «ГАНЗА-сервис» путем передачи прав застройщика. И переданы права застройщика на объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192 (дом No1 по ГП и Дом No2 по ГП) и права аренды на земельный участок с

- кадастровым номером 39:15613-10-07:0054 по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192, созданному жилищно-строительному кооперативу «ГАНЗА 4» (ИНН 3906351821).
7. Зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости Права ЖСК «Ганза 4» на земельный участок (кадастровый номер 39:15:131007:54) и Права на объекты незавершенного строительства
 8. Был подписан Договор О финансировании процедуры банкротства на возмездной, беспроцентной основе за счет средств ЖСК «Ганза-4» с Конкурсной управляющей Половиковой Н.В. (согласно Протокола № 4/05-2018 годового отчетного собрания от 20 мая 2018 г.) и утвержден размер и график финансирования.
 9. Подписан договор на охрану объекта с ЧОП "НИКА-Безопасность" (лицензия ЧО № 033660 от «30» августа 2017 г)
 10. Утвержден список и суммы подлежащей обязательной компенсации на расчетный счет ЖСК «Ганза 4» пайщиками ЖСК «Ганза 4» (участниками строительства), пропорционально размеру их требований в соответствии с определением Арбитражного суда Калининградской области дело № А21-5739, в виде оплаты целевого взноса (согласно п.5.11.2. Устава ЖСК), в течении 30 календарных дней, с момента вступления в силу Определения Арбитражного суда Калининградской области о передачи объекта незавершенного строительства и право аренды земельного участка, пропорционально размеру их требований, в соответствии с определением Арбитражного суда Калининградской области дело № А21-5739.
 11. Было принято решение и куплено 32 наименования движимого имущества ООО «Ганза-сервис» посредством заключения прямого договора, согласно утвержденному комитетом кредиторов ООО «Ганза-сервис» порядку реализации имущества.
 12. Составлено и подано обращение в уполномоченный орган – Министерство строительства и ЖКХ Калининградской области для оказания содействия в предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, в порядке определенном пп.2) п.1. ст.6 Закон Калининградской области от 15 февраля 2012 г. № 87 "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области".
 13. Составлено и подано обращение к Губернатору Калининградской области, в Министерство контроля (надзора), Прокурору области с запросом о проверке законности порядка и способа защиты прав обманутых дольщиков избранного Правительством Калининградской области и не соответствующего Закону Калининградской области № 87 от 15 февраля 2012 года.
 14. Составлено и подано обращение к Губернатору области, в Министерство контроля (надзора), Прокурору области о проведении проверки неисполнения Правительством КО Закона Калининградской области № 87 от 15 февраля 2012 года «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», проверки законности договора « На выполнение функций технического заказчика», а также Соглашения Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» с Правительством Калининградской области от 10.09.2018 года, Рег.№ 210-ДС от 14.09.2018.

На 31 января 2018 года общее количество членов ЖСК – 151 (180 квартир).

3. Отчет о доходах и расходах ЖСК «Ганза 4» с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года.

Отчет по смете по доходу и расходу по ЖСК "ГАНЗА 4" за 2018г.					
№	Наименование показателей	СМЕТА			
			2018г.	отклонение (+;-)	
	Остаток средств на начала периода на 01.01.2018г.	901243,00			
П Р И Х О Д					
1	Вступительные взносы	645000,00	475000,00	170000,00	отриц
2	Членские взносы	1861965,00	1309230,05	552734,95	отриц
3	Иные взносы	465000,00	216000,00	249000,00	отриц
4	Целевые взносы	1775000,00	684465,21	1090534,79	отриц
5	Поступление от предпринимательской деятельности			0,00	
6	ИТОГО доходов	4746965,00	2684695,26	2062269,74	отриц
Р А С Х О Д Ы					
1	Заработная плата работников	416000,00	416000,00	0,00	
2	Начисление на заработную плату	128544,00	128544,00	0,00	
3	Расходы по охране объектов незавершенного строительства и земельного участка (8 месяцев)	652000,00	623640,32	28359,68	полож
4	Аренда конференц-зала	40000,00	16220,00	23780,00	полож
5	Хозяйственные расходы (канц.товары, ТМЦ)	30000,00	9924,20	20075,80	полож
6	Административные расходы	155000,00	50460,22	104539,78	полож
	аренда помещения (вкл. коммунальные (4 месяца)	8000,00	0,00	0,00	
	государственные пошлины, судебные расходы и пр.	50000,00	50030,00	0,00	
	услуги мобильной связи, интернет	25000,00	430,22	0,00	
	прочие административные расходы			0,00	
7	Целевые расходы	1775000,00	1686804,39	88195,61	полож
	затраты в целях погашения требований участников ст-ва (201.10 №127-ФЗ)		1115383,09	0,00	
	финансирование банкротства согласно дог-ру №1 от 15.08.2018г.		451112,30	0,00	
	дог-р купли-продажи имущества №1 от 10.10.18г.			0,00	
8	Прочие расходы	487500,00	120309,00	0,00	
	Услуги юриста	420000,00	363792,98	123707,02	полож
	Астрал электронная отчетность	2500,00	2000,00	0,00	
	Услуги банка	25000,00	23540,00	0,00	
	Расходы на проведение собрания	40000,00		0,00	
	Услуги аудитора			0,00	
9	Резерв непредвиденных расходов 5% от сметы	95000,00	20000,00	0,00	
	Налоги по договору Охраны объекта ООО "Ганза-сервис" (НДС-66512; налог на прибыль-74)		66586,00	28414,00	полож
	ИТОГО расходов	3779044,00	3361972,11	417071,89	2886858
	Остаток средств на конец периода на 01.01.2019г.	223966,15			

Задолженность членов Кооператива на 31 декабря 2018 г. составила 1 957 310,13 руб.

Необходимо отметить, что экономия кооператива сложилась из-за:

- отсутствия оплаты по договору аренды офиса;
- не были потрачены средства на оплату коммунальных и связевых услуг (интернет, телефон);
- не были потрачены средства на обслуживание веб-сайта;
- не закупались программное обеспечение и оргтехника (компьютер, сервер).

4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2018 года.

Ведение бухгалтерского отчета и сдача отчетности ЖСК «Ганза 4» возложена на Главного бухгалтера Кооператива - Евсееву Надежду Николаевну.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2018 год сформирована в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ, правилами бухгалтерского учета и отчетности и предоставлена годовому общему собранию Кооператива на утверждение.

Коммерческая деятельность в 2018 году не осуществлялась.

5. Аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Ганза 4».

Аудиторская проверка была проведена аудиторской компанией ООО "Ланд-Аудит" (ИНН 3906085070, КПП 390601001) член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (ОГРН/ИНН 1097799010870/7729440813) согласно договору с ООО "Ланд-Аудит" № 61/А/18 от 02 апреля 2019 г.

ООО «Ланд-Аудит» произвел аудит в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», с международными стандартами аудиторской деятельности. Аудит включал проведение аудиторских процедур направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытия в них информации.

Мнение аудитора: финансовая (бухгалтерская) отчетность ЖСК «Ганза 4» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЖСК «Ганза 4» по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 г. в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации .

(Приложение №2 Аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Ганза 4».)

6. Отчет, заключение ревизора Кооператива.

Ревизор ЖСК «Ганза 4» – Кретьова Екатерина Михайловна произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год.

Ревизия проводилась с 15 апреля 2019 года по 19 апреля 2019 года.

Для проведения ревизии были предоставлены следующие документы:

- учредительные документы;
- протоколы заседаний Правления;
- протоколы общих собраний пайщиков;
- договоры, акты выполненных работ (оказанных услуг);
- налоговая отчетность (бухгалтерская отчетность, расчеты по страховым взносам);
- первичная бухгалтерская документация, ОСВ в развернутом виде по субсчетам, карточки по счетам, выписки банка;
- учет начислений и оплаты взносов в разрезе пайщиков;

- штатное расписание, приказы по персоналу, трудовой договор;
- смета доходов и расходов, отчет по ее исполнению;
- выписки из ЕГРП.

Фактические поступления ЖСК в 2018 году составили:

- Вступительные взносы членов-пайщиков – 475 000,00 руб.
- Членские взносы – 1 309 230,05 руб.
- Целевые взносы – 684 465,21 руб.
- Иные взносы – 216 000,00 руб.
- Всего поступило 2 684 695,26 руб.

Фактические расходы ЖСК в 2018 году составили:

- Заработная плата – 416 000,00 руб.
- Начисление на заработную плату – 128 544,00 руб.
- Расходы по охране объектов НС и ЗУ – 623 640,32 руб.
- Аренда конференц-зала – 16 220,00 руб.
- Хозяйственные расходы – 9 924,20 руб.
- Административные расходы – 50 460,22 руб.
- Целевые расходы – 1 686 804,39 руб.
- Прочие расходы – 363 792,98 руб.
- Налог на прибыль – 66 586,00 руб.
- Всего израсходовано 3 361 972,11 руб.

По данным бухгалтерского учета на 31 декабря 2018 года задолженность членов-пайщиков перед ЖСК составила: 1 957 310,13 руб.

Остатки денежных средств на 31 декабря 2018 года на расчетном счете составили: 223 966,15 руб.

Заключение:

Расходование денежных средств производилось в пределах сметы на 2018 год (расходы составили 3 361 972,11 рублей, что на 11% меньше суммы заявленной в плановой смете).

По договору финансирования №1 от 15.08.2018 с ООО «Ганза-Сервис» ЖСК «ГАНЗА 4» оказывало услуги по охране объекта, в связи с чем был уплачен налог на прибыль в размере 66 586,00 руб. (Был использован плановый резерв непредвиденных расходов на 2018 год)

Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

Все расходы подтверждены соответствующими документами. Документы оформлены верно.

Налоговая отчетность, отчеты в фонды сдавались своевременно. Расхождений в указанной отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

Начисление и отчисление налогов и страховых взносов в государственные (и налоговые) органы производилось своевременно и в необходимом объеме, что подтверждается предъявленными документами (платежные поручение с отметками банка об исполнении).

В ходе проверки были выявлены задолженности по вступительным взносам. Правление ЖСК «ГАНЗА 4» приняло меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

Из анализа показателей деятельности ЖСК «ГАНЗА 4» следует признать финансово-хозяйственную деятельность Правления ЖСК, в проверяемом периоде с оценкой «отлично».

Заключение Ревизора на годовой отчет кооператива:

Годовой отчет ЖСК «ГАНЗА 4» за 2018 год, выносимый на утверждение Годового собрания, содержит общую информацию о деятельности ЖСК «ГАНЗА 4», отчет Правления, отчет о доходах и расходах, информацию о бухгалтерской (финансовой) отчетности, аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ», заключение Ревизора Кооператива.

Согласно Годового отчета, ЖСК создан в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участникам строительства, жилищно-строительному кооперативу.

Достоверно и в полном объеме отражены сведения о работе Правления ЖСК «ГАНЗА 4». Согласно смете доходов и расходов за 2018 год Кооператив снизил затраты за счет:

- отсутствия оплаты по договору аренды офиса;
- не были потрачены средства на оплату коммунальных и связевых услуг (интернет, телефон);
- не были потрачены средства на обслуживание веб-сайта;
- не закупались программное обеспечение и оргтехника (компьютер, сервер).

Расходование денежных средств производилось в пределах сметы на 2018 год. Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2018 год сформирована в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ и сдана своевременно. Достоверность годовой бухгалтерской отчетности также подтверждена аудиторским заключением ООО «ЛАНД-АУДИТ».

Ревизором Кооператива выявлены задолженности по взносам. Правление ЖСК «ГАНЗА 4» приняло меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

Настоящим заключением Ревизор Кооператива подтверждает во всех существенных отношениях достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете ЖСК «ГАНЗА 4» за 2018 год и в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год.