Жилищно-строительный кооператив № 3 Работников Академии Наук

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

ЖСК 3 –РАН за 2021 год

Г. Москва 27.03.2021 г.

1. Информация об организации

Жилищно-строительный кооператив № 3 Работников Академии наук (сокращенно ЖСК 3-РАН) создан решением общего собрания членов-пайщиков в 1965 году, объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей членов кооператива в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирных домах.

Местонахождение Правления кооператива : г. Москва проспект Вернадского дом 38а, кв1

Кооператив является некоммерческой организацией

Кооператив является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс.

Счета в банках

Наименование банка	Номер счета
Сбербанк (ПАО)	40703810338180100284 российский рубль (тип счета расчетный)
Сбербанк (ПАО)	40705810038000000966 специальный счет по капитальному ремонту по адресу Рублевское шоссе 101 - корп. 3
Сбербанк (ПАО)	40705810038000000490 специальный счет по капитальному ремонту по адресу ул. Новаторов 34 корп. 4
Сбербанк (ПАО)	40705810038000000493 специальный счет по капитальному ремонту по адресу ул. Академика Челомея дом 2

Сведения об организации

1.Жилищно-строительный кооператив № 3 Работников Академии наук

ИНН/КПП 7728128538/772901001, ОГРН 1037739286320

2. Дата создания – 1965 год.

3. Юридический адрес: 119454, г. Москва, проспект Вернадского дом 38а кв 1

4. Фактический адрес: 119454, г. Москва, проспект Вернадского дом 38а кв 1

5. Председатель Правления – Миронова Елена Анатольевна

6. Главный бухгалтер – Пикульская Елена Викторовна

7. Среднесписочная численность – 10 человек.

8. Управление домами по адресу:

- Проспект Вернадского дом 38а
- Ул. Академика Челомея дом 2
- Ул. Новаторов дом 40 корп. 2
- Ул. Новаторов дом 34 корп. 4
- Ул. Новаторов дом 18 корп. 2
- Рублевское шоссе дом 101 кор 3
- Рублевское шоссе дом 97 корп. 3

9. Основной вид деятельности – управление и эксплуатация многоквартирными домами (код ОКВЭД 68.32.1)

10. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Целевые взносы собственников на уставную деятельность

Уставная деятельность осуществляется из средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений, на содержание и текущий ремонт жилья и целевых взносов. Ставка за содержание и ремонт жилых помещений утверждена Правительством Москвы Постановлением от постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП (ред. от 25.11.2020) - 31, 89 руб с 1 м2, для жильцов первого этажа – 27,80 руб за 1 м2. Из этой ставки осуществляется техническое и санитарное обслуживание жилых домов, оплата технического обслуживания лифтов, ДУ и ППА, систем вентиляции , электроэнергии, вывоз мусора, работа обслуживающего персонала и проч. Общая площадь жилых помещений , входящих в состав ЖСК, на конец 2021 г. составляет 32800 м2. Целевые взносы на 2021 год утверждены заседанием Правления в соответствии с Уставом ЖСК в размере 10,14 руб с м2 с 01.01.2019 г. Целевые взносы собственников направляются на осуществление уставной деятельности, содержание офисного помещения, оплату расходных материалов, содержание аппарата управления.

3. Капитальный ремонт.

С мая 2015 года, после проведения собрания собственников жилья, в 3 домах открыты специальных счета по капитальному ремонту.

Адрес	Остаток ден. Средств на 31.12.2020(тыс. руб)	Поступило средств всего (тыс. руб.)	Использовано средств всего (тыс. руб.)	Остаток на 31.12.2021 (тыс. руб.)
Ул. Академика Челомея 2	1823	1900	0	3723
Ул. Новаторов дом 34 корп 4	3496	1377	0	4873
Рублевское шоссе дом 101 корп 3	2718	622	0	3340

Работы капитального характера в 2021 году не проводились.

4. Резерв по сомнительным долгам

В ноябре 2020 года в доме по адресу ул. Новаторов дом 40 корп 2 в результате аварии на системе ГВС произошел залив девяти квартир, в связи с чем был начислен резерв по сомнительным долгам в 2020 году. Гражданская ответственность была застрахована в Страховой организации «Ресо – гарантия» . В выплате по данному заливу страховая компания отказала, сославшись на не страховой случай. По некоторым квартирам до настоящего времени не урегулированы компенсации. В связи с чем резерв по сомнительным долгам по данному случаю переходит на 2022 год и дополнительно был увеличен по заявлению одной из жительниц. Также в 2021 г. резерв по сомнительным долгам уменьшен на 982 т.р. в связи с погашением образовавшейся ранее задолженности и подписанием с отдельными собственниками помещений соглашений о реструктуризации задолженности и взысканиями со стороны службы судебных приставов.

Также доначислен резерв по сомнительным долгам по отдельным собственникам квартир, платежеспособность которых вызывает значительные сомнения.

Остаток резерва по сомнительным долгам на 31.12.2021 года составила 2547 тыс. руб.

ЖСК проводит постоянную и планомерную работу по истребованию долгов жильцов по оплате коммунальных услуг, ведет юридическую и судебную работу.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность населения по оплате коммунальных услуг по состоянию на 31.12.2021 г. уменьшилась на 9 % благодаря постоянной и планомерной работе с дебиторами и взысканиями по оплате коммунальных платежей через службу судебных приставов.

Дебиторская задолженность поставщиков является краткосрочной (менее трех месяцев) и нивелируется в 1-2 квартале 2022 года.

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2021 г. заметно увеличилась и составила 1976 т.р. Такое заметное увеличение произошло из-за холодного отопительного сезона 2020-2021 года и основная задолженность кооператива перед ресурсоснабжающими организациями составила – перед ПАО МОЭК за отопление в размере 1381 т.р. и перед МГУП «Мосводоканал» за холодное водоснабжение и водоотведение – в размере 351 т.р. В 1 квартале 2022 года кредиторская задолженность погашена.

6. Налогообложение

Кооператив находится на упрощенной системе налогообложения, в 2021 гг. объект налогообложения «Доходы минус расходы». Размер налога за 2021 год составил 164 тыс. руб.

7. Судебная практика

В Арбитражном , Апелляционном, Кассационном судах г. Москвы, а также в Верховном суде рассмотрен иск к Департаменту городского имущества по взысканию денежных средств по оплате ЖКУ по выморочной квартире Новаторов 18-2-66. Первоначально Арбитражный суд поддержал все исковые требования кооператива по оплате коммунальных платежей по выморочной квартире 66, однако Апелляционный суд значительно снизил сумму исковых требований, применив срок исковой давности за последние три года. Кассационный и Верховный суд поддержали апелляции. В этой связи был уменьшен ранее созданный резерв по сомнительным долгам на сумму 473 т.р. и данная задолженность списана с финансово-лицевого счета квартиры 66 по ул. Новаторов дом 18 корп 2.

Мировыми судьями вынесены приказы о взыскании денежных средств по оплате ЖКУ с

семи собственников. С двумя собственниками подписаны соглашения о реструктуризации задолженности. В результате претензионно-исковой работы несколько собственников погасили долгосрочную задолженность самостоятельно.

Выигран суд по гражданскому делу к ИП Гребенщиковой о взыскании денежных средств о невыполнении договорных обязательств по капитальному ремонту межпанельных швов по адресу ул. Новаторов дом 34 корп 4. Денежные средства в размере 60 т.р. поступили на специальный счет капитального ремонта данного дома.

8. **Пояснения к Отчету об использовании целевых средств ЖСК 3-РАН в 2019-2018 году:**

В отчете О целевом использовании средств за 2021 год ,предоставляемом в ИФНС, по строке 6313 Отчета отсутствует возможность детальной расшифровки данного показателя.

В нижеприведенной таблице представлена расшифровка строки 6313 :

Строка отчета	Использовано средств всего тыс. руб.	2021	2020
6313	Иные мероприятия	35136	34652
	В том числе:		
	Отопление и ГВС	20019	16422
	Холодная вода и водоотведение	4381	4393
	Техническое обслуживание	7139	8197
	Прочие расходы	2743	2083
	Расходы по капитальному ремонту	0	2822
	Расходы по текущему ремонту	854	735

Выросли расходы на оплату отопления на 21 % из-за холодного отопительного сезона 2020-2021 гг, выросли расходы на текущий ремонт на 16 % (В основном за счет выполнения необходимых работ на соистеме центрального отопления по дому Новаторов 18 корп 2)

Председатель Правления Миронова Е.А.

28 марта 2021 г.

