ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «СТРОЙИНВЕСТОР»

0000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000
630098, г. Новосибирск, ул.Ивлева,160. ИНН/КПП 5408022828/ 540801001.

Исх № 24 от 30.03.2025 г.

Руководителю МИФНС 24

от **ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР»**
ИНН 5408022828 / КПП 540801001
630098, г. Новосибирск, ул. Ивлева, 160, кв.13

ПОЯСНЕНИЕ
к Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.

Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» с момента его создания направлена на завершение строительства многоквартирного жилого дома № 160 по ул. Ивлева (строительный адрес: г. Новосибирск, ул. Приморская, 3(14)). Собственники указанного выше дома являются обманутыми дольщиками, пострадавшими от действий бывшего застройщика ОАО «ЗЖБИ-7».

ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» в лице председателя правления Бурдиной Оксаны Павловны действует на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников долей 26.10.2018 г., 05.08.2023 г. внесены изменения в Устав, которые утверждены Решением общего собрания от 05.08.2023 г.

ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» выполнял функции заказчика-застройщика на основании Разрешения на строительство №Ru54303000-9 от 29.01.2010; № Ru54303000-9/1 от 06.05.2011, продленного до 31.12.2024 г. и Договора аренды земельного участка № 72741м от 10.12.2007 г., на котором расположен строящийся дом, заключенного с Мэрией города Новосибирска для завершения строительства многоквартирного жилого дома по ул. Ивлева, 160 г. Новосибирска. Согласно Договору аренды земельного участка № 72741м от 10.12.2007 г. между ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» и Мэрией г. Новосибирска, ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» производит оплаты Мэрии города Новосибирска за аренду земельного участка.

Состав членов правления ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» выбран на общем собрании собственников долей незавершенного строительством объекта 20.11.2022 г, председателем правления ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» избрана - Бурдина Оксана Павловна. Далее состав членов правления ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» выбран на общем собрании собственников долей незавершенного строительством объекта 31.08.2024 г, председателем правления ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» избрана - Бурдина Оксана Павловна.

Среднесписочная численность работников в 2024 г. – 3 человека.

Основной вид поступления денежных средств в 2024 году состоит из членских взносов, обязательных и дополнительных оплат для строительно-монтажных работ для завершения строительства многоквартирного дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска, с октября 2024 г. – платежей за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска, размеры которых установлены на общих собраниях собственников долей ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» и собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска.

В 2024 году было привлечено:

24 184 561,42 руб., в том числе:

- 885 705,06 руб. – остаток денежных средств на расчетном счете и под отчетом на 31.12.2023 г.;

- 21 230 907,67 руб. - членские взносы, обязательные и дополнительные оплаты для строительно-монтажных работ, необходимых для завершения строительства и содержание многоквартирного дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска – плательщиками которых являются физические лица (обманутые дольщики) – собственники долей незавершенного строительством объекта, а далее помещений многоквартирного жилого дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска;

- 1 200 000,00 руб – беспроцентный займ, предоставленный собственником доли 11/1000 Шатуновым А.А.;

- 300 000,00 руб – денежные средства, поступившие от передачи 2КТПН-3725, построенной ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР», в собственность ООО «Промышленная сетевая компания»;

- 405 376,58 руб – денежные средства, поступившие от конкурсного управляющего в виде мораторных процентов;

- 160 572,11 руб – возврат авансовых платежей от поставщиков услуг.

Средства в размере **23 816 757,88** рублей были использованы на целевое финансирование, т.е. на завершение строительства дома и содержание общего имущества, в т.ч.:

- 19 092 158,31 руб – на оплату поставщикам работ, услуг.

- 2 393 462,15 руб – оплата труда работников предприятия и договоров гражданско-правового характера с отчислениями в бюджет и страховыми взносами;

- 183 156,33 руб – прочие расходы (общехозяйственные, услуги банка, аренда земельного участка, копировальные работы, почтовые расходы и т.д.);

- 1 200 000,00 руб – возврат беспроцентного займа, предоставленного собственником доли 11/1000 Шатуновым А.А.;

- 279 650,73 руб – возврат излишне оплаченных членских взносов;

- 668 330,36 руб – расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска с сентября 2024 г.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на расчетном счете **20 875,78 руб.**, под отчетом – **346 927,76 руб.**

На основании Учетной политики предприятия Учет всех поступивших целевых средств на финансирование завершения строительства жилого дома и на текущее содержание ведется на счете 86 «Целевое финансирование».

На основании Учетной политики предприятия Учет расходов по завершению строительства жилого дома по инвестиционной деятельности и по текущему содержанию ведется на счете 20 «Основное производство» с последующим отнесением на счет 86 «Целевое финансирование» по окончанию отчетного периода.

ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР», являясь некоммерческой организацией не зарабатывающей денежные средства, не оказывает услуг сторонним организациям.

ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» не имеет планируемых доходов, подлежащих учету при определении налоговой базы согласно Статьи 346.15 НК РФ, Статьи 251 НК РФ, тем не менее считаем необходимым включить в Книгу учета доходов и расходов организаций и ИП, применяющих УСН, следующие поступления, по которым рассчитан минимальный налог в размере 7054 руб.:

1. 11 июня 2024 г. поступили денежные средства в размере 300 000,00 руб. от передачи 2КТПН-3725, построенной ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР», в собственность ООО «Промышленная сетевая компания», имеющей квалифицированный персонал для обслуживания подстанции. 13 июня 2024 г. денежные средства были использованы в полном объеме на погашение задолженностей перед подрядчиками за выполненные строительно-монтажные работы для завершения строительства многоквартирного дома № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска, а именно:

- 50 000,00 руб. перечислены ИП Платонову М.Г. по договору №3 от 18.05.2024 г. за монтаж водосточной системы;
- 100 000,00 руб. перечислены ООО «Сибтехмонтаж» по договору генерального подряда №1 от 22.03.2023 г. за выполненные строительно-монтажные работы;
- 150 000,00 руб. перечислены ООО «Промышленное и гражданское строительство» по договору №25/24 от 28.05.2024 г. за экспертизу качества выполненных ООО «Сибтехмонтаж» строительно-монтажных работ.

2. 29 июля 2024 г. поступили денежные средства в размере 127 813,18 руб. от конкурсного управляющего в виде мораторных процентов дела по банкротству Тарраба М.А. - собственника доли в незавершенном строительством многоквартирном доме № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска.

30 июня 2024 г. денежные средства в полном объеме были перечислены ООО «Сибтехмонтаж» по договору генерального подряда №1 от 22.03.2023 г. за выполненные строительно-монтажные работы.

27 августа 2024 г. поступили денежные средства в размере 277 563,40 руб. от конкурсного управляющего в виде мораторных процентов дела по банкротству Белова Д.К. - собственника доли в незавершенном строительством многоквартирном доме № 160 по ул. Ивлева г. Новосибирска.

28 августа 2024 г. денежные средства в полном объеме были перечислены ООО «Сибтехмонтаж» по договору генерального подряда №1 от 22.03.2023 г. за выполненные строительно-монтажные работы.

В Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 г. отражено наличие основных средств на сумму 2138 тыс. руб. Для выполнения задачи завершения строительства многоквартирного жилого дома в 2023 г. были закуплены материалы и оборудование, в т.ч. оборудование для монтажа систем отопления, водоснабжения и электроснабжения, стоимостью выше 100 000 руб за единицу. Для бухгалтерского учета оборудование было учтено на счете 08, но в эксплуатацию на период монтажных работ не введено до момента сдачи дома в эксплуатацию 29.03.2024 г.

Иного имущества на балансе ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» не имеется.

В связи с этим на вышеуказанное оборудование амортизация не рассчитывалась.

Председатель правления
ЖСК «СТРОЙИНВЕСТОР» О.П. БУРДИНА

Гл. бухгалтер Л.В. СМИРНОВА