Жилищно-строительный кооператив № 3 Работников Академии Наук

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

ЖСК 3 –РАН за 2020 год

Г. Москва 11.03.2021 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 Нина Григорьевна

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 03.12.2019 г. № 1596 – ПП и составляла в 2019 г. 30, 49 руб с 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 2020 г. составляет 32800 м2. Целевые взносы на 2020 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 31.12.2019(тыс. руб) | Поступило средств всего (тыс. руб.) | Использовано средств всего (тыс. руб.) | Остаток на 31.12.2020 (тыс. руб.) |
|---|---|---|---|---|
| Ул. Академика Челомея 2 | 3322 | 1193 | 2692 | 1823 |
| Ул. Новаторов дом 34 корп 4 | 2481 | 1015 | 0 | 3496 |
| Рублевское шоссе дом 101 корп 3 | 2245 | 476 | 3 | 2718 |

По адресу ул. Академика Челомея дом 2 в декабре 2019 начаты и закончены в 2 квартале 2020 следующие виды работ:

- капитальный ремонт внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения

- Капитальный ремонт внутридомовой системы канализации

- капитальный ремонт системы центрального отопления

Расходы кап. Ремонта по адресу Рублевское шоссе дом 101 корп 3 – банковская комиссия за ведение счета.

Уменьшение начислений и поступлений на счета капитального ремонта в 2020 году произошло из-за ситуации с пандемией коронавируса и решением Правительства РФ не начислять поступления на капитальный ремонт в апреле, мае и июне 2020 года.

**4. Резерв по сомнительным долгам**

В ноябре 2019 года в доме по адресу ул. Новаторов дом 40 корп 2 в результате аварии на системе ГВС произошел залив пяти квартир, в связи с чем был начислен резерв по сомнительным долгам в 2019 году. В 2020 году убытки выплачены собственникам залитых квартир ПАО «Росгосстрах» по договору добровольного страхования гражданской ответственности управляющих организаций и резерв по сомнительным долгам уменьшен на сумму 1120 т. руб. Также в 2020 г. резерв по сомнительным долгам уменьшен на 175 т.р. в связи с погашением образовавшейся ранее задолженности и подписанием с отдельными собственниками помещений соглашений о реструктуризации задолженности.

В декабре 2020 года повторно произошло два залива квартир по Новаторов 40 корп 2, в результате которых пострадали 15 квартир, в связи с чем был начислен резерв по сомнительным долгам в размере 750 т.р. Данный дом был застрахован в организации «Ресо гарантия», которая ответила отказом в выплатах, пытаясь признать данные случаи нестраховыми. В настоящий момент убытки со страховой компанией не урегулированы.

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

Остаток резерва по сомнительным долгам на 31.12.2020 года составила 2901 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 31.12.2020 г. в связи с ситуацией с коронавирусом увеличилась на 20 %, несмотря на постоянную и планомерную работу с дебиторами

Дебиторская задолженность поставщиков возникла из-за порядка расчета за отопление равномерными платежами в течение расчетного года перед основным кредитором – ПАО МОЭК. Дебиторская задолженность поставщиков является краткосрочной ( менее трех месяцев) и нивелируется в 1 квартале 2021 года.

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2020 г. заметно уменьшилась .

**6. Налогообложение**

Кооператив находится на упрощенной системе налогообложения, в 2020 гг. объект налогообложения «Доходы минус расходы». Размер налога за 2020 год составил 167 тыс. руб.

**7. Судебная практика**

В течение 2020 года в судах гражданской юрисдикции был рассмотрен иск ЖСК 3-РАН к

собственнику квартиры по ул Новаторов 40 корп 2 кв 56 о взыскании денежных средств по оплате ЖКУ в пользу ЖСК 3-РАН. В Арбитражном , Апелляционном судах г. Москвы рассмотрен иск к Департаменту городского имущества по взысканию денежных средств по оплате ЖКУ по выморочной квартире Новаторов 18-2-66, в настоящее время дело передано в Кассационный суд РФ.

Мировыми судьями вынесены приказы о взыскании денежных средств по оплате ЖКУ с четырех собственников. С тремя собственниками подписаны соглашения о реструктуризации задолженности. В результате претензионно-исковой работы несколько собственников погасили долгосрочную задолженность самостоятельно.

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

В отчете О целевом использовании средств за 2020 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. | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| 6313 | Иные мероприятия | 34652 | 31127 |
| | В том числе: | | |
| | Отопление и ГВС | 16422 | 17074 |
| | Холодная вода и водоотведение | 4393 | 4238 |
| | Техническое обслуживание | 8197 | 7115 |
| | Прочие расходы | 2083 | 2327 |
| | Расходы по капитальному ремонту | 2822 | |
| | Расходы по текущему ремонту | 735 | 373 |

Выросли расходы на оплату ХВС и водоотведения на 4%, снизились расходы на отопление и ГВС 4% из-за теплой зимы, расходы на техническое обслуживание выросли на 15%, прочие расходы снизились на 10%.

Председатель Правления Миронова Н.Г.

11 марта 2021 г.