

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

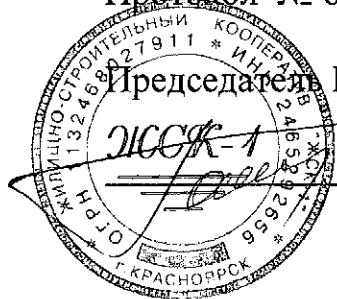
ОГРН 1132468027911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, корп. 2, оф. 152
Р/счет 40703810292080001072 Новосибирский филиал ПАО "АК БАРС" Банк К/счет 30101810600000000732, БИК 045004732
Тел. (391) 216-04-58; 216-04-59; 216-04-56; сайт: zhsk-1.ru e-mail: Krasnoyarsk_zhsk-1.ru

СОГЛАСОВАНО:

Решением Правления
от «05» июня 2017 г.
Протокол № б/н

Председатель Правления

/В.Л. Голик/



УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
собрания членов Кооператива
Протокол № _____
от «__» _____ 2017г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2016 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и
расходов 2016 года

г. Красноярск

Содержание

1.	Общие сведения по итогам года	3
1.1.	Обзор объектов строительства Кооператива. Завершенное строительство.....	3-7
1.2.	Обзор объектов строительства Кооператива. Незавершенное строительство.....	8-9
1.3.	Членство в Кооперативе.....	9-11
1.4.	Деятельность кооператива.....	12-18
2.	Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2016 год.....	19-20
2.1.	Анализ поступления паевых взносов	20-27
2.2.	Анализ поступления членских взносов.....	27-34
2.3.	Анализ поступления вступительных взносов	34-40
2.4.	Реализация свободных паев, свободных объектов незавершенного строительства, готовых объектов.	40-42
2.5.	Расходная часть сметы. Выполнение СМР. Обеспечение строительства.....	42-50
2.6.	Расходная часть сметы. Содержание кооператива.....	50-51
2.7.	Расходная часть сметы. Кредиторская задолженность.....	51-53
3.	Заключение	53

Глава 1. Общие сведения по итогам года

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» (далее по тексту – Кооператив) был создан участниками строительства застройщика-банкрота ООО «Стройтехника» решением общего собрания участников 22 апреля 2013 года, в целях завершения строительства, ввода в эксплуатацию, дальнейшего управления и эксплуатации многоквартирных жилых домов и предоставления в них членам Кооператива жилых и нежилых помещений. Кооператив зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы Российской Федерации по Советскому району города Красноярск 16 мая 2013 года за ОГРН 1132468027911.

Фактическим началом деятельности следует считать момент передачи незавершенных объектов строительства на основании Определения¹ Арбитражного суда Красноярского края (далее - Определение Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 г).

Кооператив действует в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ. Согласно статье 110 ЖК РФ жилищно-строительный кооператив не вправе строить более одного объекта одновременно. Данное ограничение распространяется на Кооператив ЖСК-1 с 27 июля 2016 года. Также жилищно-строительные кооперативы обязаны размещать информацию о кооперативе, строящихся объектах и своих пайщиках в государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ на портале gosuslugi.ru. В части выполнения данного требования закона Служба строительного надзора и жилищного контроля уполномочена проверять деятельность жилищно-строительные кооперативы.

1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство.

На основании определения Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 года в Кооператив были переданы 10 объектов, незавершенных строительством. Далее в таблице представлена информация об объектах, переданных Кооперативу от ООО «Стройтехника», с указанием характеристик и состояния готовности на момент передачи.

¹ Определение Арбитражного суда Красноярского края «Об отказе в признании решений собрания кредиторов недействительными, об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений» по делу №А33-3111/2009 к 1662 от 21 апреля 2014 года.

Таблица 1
«Обзор объектов строительства Кооператива»

Переданные объекты	На момент передачи ОНС в Кооператив 08.07.2014 г.		Количество помещений, на которые имеются требования
	Всего площадь, м ² (по разрешению на строительство)	Степень готовности на момент передачи	
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная), в том числе нежилое помещение.	11 125,15	32%	150
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	12 292,00	75%	251
Жилой дом № 4 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная), в том числе нежилое помещение.	5 245,61	51%	72
Жилой дом № 4а (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 971,98	2%	81
Жилой дом № 9 (строительный адрес: г. Красноярск Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 87)	9 087,71	3,6%	119
Жилой дом № 10 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 087,71	1%	133
Жилой дом № 12 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова)	4 756,56	5%	69
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	9 861,27	40%	196
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	6 928,73	13%	119
Жилой дом №1 (строительный адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	1 369,07	2%	30
Итого:	73 725,79		1221

После оформления необходимых документов (права собственности на объекты незавершенного строительства (ОНС), права аренды на земельные участки, разрешений на строительства на все объекты) Кооператив приступил к строительству шести объектов одновременно: Многоэтажный жилой дом № 4 по ул. Водяникова – Линейная (здесь и далее указываются строительные адреса объектов, если не указано иное); многоэтажный жилой дом № 2 по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 4а по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Пролетарская - ул. Бабушкина – ул. Копылова - ул. Боткина; многоэтажный жилой дом № 12 по ул. Гусарова.

Так как, многоквартирные дома № 4 и № 1 по ул. Водяникова – ул. Линейная имели в первоначальном проекте ООО «Стройтехника» встроено-

пристроенные нежилые помещения, в разрешениях на строительство объектов строительство разделено на этапы строительства, где строительство нежилых объектов выделено во второй этап. Для удобства в отчете нежилые помещения вынесены как самостоятельные объекты.

В таблице 2 приведены данные на строящиеся в отчетном году объекты.

Таблица 2
«Правоустанавливающие документы на строящиеся объекты»

п/п	Объект / Адрес	Разрешение на строительство			Право на землю		Регистрация права собственности на объект
		Номер	Дата продления	Срок действия	Договор аренды земельного участка	Срок действия аренды	
1.	Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 1 по ул. Водяникова - Линейная	ДГИ – 1560 от 25.05.2007 г.	08.09.2016	08.06.2017	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	07.07.2014
2.	Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина	14-12894 от 21.12.2007 г.	20.01.2017	21.06.2017	№ 654 от 02.04.2007	31.03.2018	08.07.2014
3.	Жилой дом №4а ул. Водяникова – ул. Линейная	01/2242 - дг от 06.03.2013 г.	14.03.2017	06.09.2018	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	07.07.2014

Строительство указанных объектов было начато на заемные средства одного из пайщиков – ООО «ЭкономЖилСтрой», с которым были заключены договоры генерального подряда. В связи с большой финансовой нагрузкой, несвоевременной оплатой паевых взносов членами кооператива в 2014-2015 годах, строительство многоэтажного жилого дома № 4а по ул. Водяникова – ул. Линейная пришлось приостановить; а строительство многоэтажного жилого дома № 12 по ул. Гусарова – законсервировать в октябре 2015 года.

Кооператив вынужден был вести строительство постепенно: в первую очередь достроить и ввести в эксплуатацию дома, имеющие более высокую строительную готовность. По причине недостаточного финансирования сроки окончания строительства неоднократно переносились.

Таблица 3
«Планируемые сроки строительства»

Объект	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 16.10.2015 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 23.03.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 11.05.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 06.07.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 08.12.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 04.05.2017 г.
Жилой дом №1	Декабрь 2015	Март 2016	Апрель 2016			Август 2017

Продолжение таблицы 3						
ул. Водяникова – ул. Линейная						
Встроено- пристроенное нежилое помещение к дому № 1 по ул. Водяникова - Линейная	Июнь 2016 г.	Июнь 2016			Апрель 2017	Декабрь 2017
Встроено- пристроенное нежилое помещение к дому № 4 по ул. Водяникова - Линейная	Октябрь 2015 г.	Июнь 2016		Декабрь 2016	Декабрь 2016	
Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина	Март 2016 г.	Июнь 2016		Декабрь 2016	Март 2017	
Жилой дом №4а ул. Водяникова – ул. Линейная	Декабрь 2016 г.					

Несмотря на трудности как финансовые, так и социальные, Кооперативом в 2015 году было завершено строительство:

Жилого дома № 4 по ул. Водяникова – Линейная (почтовый адрес – ул. Линейная, 94) – 72 квартиры.

Жилого дома № 2 по ул. Водяникова – Линейная (почтовый адрес – ул. Дмитрия Мартынова, 9) – 251 квартира;

I этап: 3 и 4 подъезды Жилого дома № 1 по ул. Водяникова – Линейная (почтовый адрес – ул. Дмитрия Мартынова, 11) – 72 квартиры;

В 2016 году были введены в эксплуатацию:

II этап 1 и 2 подъезды Жилого дома № 1 по ул. Водяникова – Линейная (почтовый адрес – ул. Дмитрия Мартынова, 11) – 76 квартир;

Нежилое помещение, встроено-пристроенное к жилому дому ул. Линейная, 94.

В таблице 4 представлена информация об объектах Кооператива, строительство которых было завершено в 2015-2016 годах.

Таблица 4
«Обзор готовых объектов Кооператива в 2015-2016 годах»

Объект	Степень готовности на момент передачи (08.07.2014 г.)	Дата ввода в эксплуатацию	Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Кол-во квартир	Общая площадь жилых помещений введенных в эксплуатацию, м ²
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (жилая часть)	51%	03.03.2015	01/1103-дг	72	4 090,40
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	75%	20.05.2015	01/2355-дг	251	12 205,20
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (жилая часть, 3-4 подъезды)	32%	29.12.2015	24-308-дги-1560-2007	77	4 849,00
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (жилая часть, 1-2 подъезды)	32%	25.05.2016	24-308-дги-1560-2007	72	4742,80
Итого:				472	25887,4
Нежилые объекты					
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (нежилая часть)	0%	20.12.2016	24-308-дги-1563-2007	2 (объекта)	1163,70

Для обслуживания и содержания введенных в эксплуатацию домов у Кооператива отсутствует необходимый штат сотрудников. Во исполнение нормы Жилищного кодекса РФ, которая обязывает застройщика заключить договор с управляющей организацией, Кооператив, для оказания услуг по содержанию и управлению введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, заключил договоры с ООО Управляющей компанией «Покровград».

На 1 января 2016 по домам, введенным в эксплуатацию до 01.01.2016 г. из 323 квартир были переданы 295 квартир, 17 квартир находились в споре. За отчетный год спорные вопросы разрешены, пайщики получили квартиры после выполнения своих обязательств по внесению паевого взноса.

По сданному в отчетном периоде объекту – многоквартирному дому №1 Водяникова – Линейная (Дмитрия Мартынова, 11) из 149 квартир, своевременно получили свои квартиры – 57 пайщиков (1 этапе сдачи) и 67 пайщиков (2 этапе сдачи). 24 пайщика приняли квартиры с просрочкой (более чем 60 дней после ввода дома в эксплуатацию).

Таким образом, половина членов кооператива («обманутых дольщиков»), достигла цели, ради которой создавался Кооператив – члены Кооператива получили квартиры.

1.2. Обзор объектов строительства. Незавершенное строительство.

На основании норм Жилищного кодекса РФ с 25 июля 2016 года Кооператив может строить одновременно только один объект, данная норма распространяется только на жилые объекты высотой более трех этажей. После ввода в эксплуатацию 1-2 подъездов многоквартирного дома №1 ул. Водяникова – Линейная (25.05.2016 г.) непосредственно строительные работы ведутся на объекте: Жилой дом №1 по ул. Пролетарская - Бабушкина – Копылова – Боткина, а также завершен нежилой объект, встроенно-пристроенный к жилому дому ул. Линейная, 94. Также в процессе строительства находится еще один нежилой объект – встроенно-пристроенное помещение к жилому дому Дмитрия Мартынова, 11.

Очередность строительства на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Таблица 5
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

Объект	Общая площадь, м ² (по разрешению на строительство)	Степень готовности на момент передачи 08.07.2014 г., %	Степень освоения на 31.12.2016 г, %
Первая очередь строительства			
Нежилос № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 732,96	0%	28,5%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	9 743,61	40%	79%
Итого:	38 294,02		
Вторая очередь строительства			
Жилой дом № 9 корпус 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	0%	
Жилой дом № 9 корпус 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41		
Итого:	41 490,82		
Объекты незавершенного строительства			
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 902,39	2%	
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	1%	
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	4 756,56	5%	
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	20 466,09	13%	
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	10 480,00	2%	
Итого:	60 350,45		

Справочно: на момент составления отчета (31.05.2017 г.) процент готовности объекта – жилой дом № 1 Пролетарская – Бабушкина – Копылова – Боткина составляет 91,9 %.

На сегодняшний день можно говорить о следующих проблемах, стоящих перед кооперативом:

во-первых, с недостаточное финансирование. Строительство ведется на средства генерального подрядчика и, в одном лице, пайщика – ООО «Экономжилстрой». Так как, денежные средства Кооператив не платит, то и распределение финансов у генерального подрядчика ведется по остаточному принципу. Паевые взносы членами кооператива оплачиваются не в соответствии с графиком строительства и даже не согласно выполненным работ, информация о которых публикуется на официальном сайте Кооператива регулярно после утверждения Правлением. Как показала практика, 50 процентов пайщиков ждут ввода дома в эксплуатацию, а значит, что достраивать приходится из других средств.

Кооператив планировал продажу незавершенных строительством объектов и прав на земельные участки. Однако, реализовать на сегодняшний день это не представляется возможным, по причине наличия обременений в виде ипотеки, возникшей в силу Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве....». На сегодняшний день Арбитражный суд Красноярского края и Третий апелляционный арбитражный суд отказали в снятии обременения. Судебные акты Кооперативом обжалуются в следующую инстанцию. Возможным вариантом выхода из этой ситуации видится совместное обращение с заявлением о снятии обременения и прекращении договора долевого участия участников долевого строительства (пайщиков кооператива) и конкурсного управляющего ООО «Стройтехника».

1.3. Членство в Кооперативе.

Арбитражный суд Красноярского края, удовлетворяя ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника», оценил возможность достройки и удовлетворения всех требований «обманутых дольщиков» и принял решение о передаче всех объектов в один Кооператив именно с позиции целесообразности и экономической выгоды образования единого кооператива.

Согласно положениям Устава (пункт 6.4), принятого общим собранием членов кооператива, получение в собственность квартиры не прекращает отношений членства в Кооперативе.

Однако, практика по введенному в эксплуатацию объекту – Линейная, 94 - показала, что члены кооператива, получившие квартиры, не оплачивают членские взносы добровольно. В связи с этим, было разработано Положение о порядке прекращения членства в Кооперативе и утверждено решением Общего собрания. Так, с ноября 2015 года у пайщиков, получивших квартиры, появилась возможность добровольно выйти из кооператива с сохранением квартиры. Указанным Положением предусмотрен порядок такого выхода: заявление рассматривает Правление кооператива и удовлетворяет его при наличии оплаченного членского взноса на момент рассмотрения заявления.

На сегодняшний день, членский взносы с пайщиков, получивших квартиры и не вышедших из кооператива взыскиваются в судебном порядке. Позиция кооператива основывается на нормах Жилищного кодекса РФ, в результате практика сложилась положительная в пользу Кооператива. Информация по судебной практике представлена в таблице 7.

В таблице 6 содержится информация о свободных и занятых площадях Кооператива, а так же вышедших из состава Кооператива, представленная в динамике.

На начало 2017 года из Кооператива «вышло» 23 757,40 м² - это те площади, владельцы которых погасили всю задолженность по взносам. В настоящее время около 40 тыс.м² площадей Кооператива еще принадлежат «обманутым дольщикам», из которых 9,5 тыс.м² – это площади жилого дома №1 по улице Пролетарская-Бабушкина-Копылова-Боткина – ввести в эксплуатацию Кооператив рассчитывает во втором полугодии 2017 г.

Таблица 6
«Структура площадей Кооператива в 2016 году»

Объект	На 01.01.16			На 01.04.16			На 01.07.16			На 01.09.16			На 31.12.16			
	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Площади, вышедшие из Кооператива
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 661,26	9 661,26	0,00	9 661,26	5 521,66	54,20	9 591,80	592,20	54,20	9 591,80	404,50	54,20	9 591,80	259,30	54,20	9 278,30
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	12 205,20	4 577,90	281,00	12 205,20	3 082,70	672,60	12 205,20	2 236,80	672,60	12 205,20	1 848,30	672,60	12 205,20	1 621,50	672,60	9 911,10
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 090,40	2 249,70	0,00	4 090,40	1 526,70	0,00	4 090,40	1 199,00	0,00	4 090,40	650,30	0,00	4 090,40	596,10	0,00	3 494,30
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	9 743,61	9 561,02	182,59	9 743,61	9 561,02	182,59	9 743,61	9 561,02	182,59	9 743,61	9 561,02	182,59	9 743,61	9 561,02	182,59	0,00
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 988,79	3 696,83	291,96	3 988,79	3 615,49	373,30	3 988,79	2 737,82	1 250,97	3 988,79	2 699,68	1 289,11	3 988,79	2 699,68	1 289,11	0,00
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	4 827,22	4 781,07	46,15	4 827,22	4 674,93	152,29	4 827,22	4 628,78	198,44	4 827,22	3 636,19	1 191,03	4 827,22	3 636,19	1 191,03	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	20 000,00	6 595,00	13 405,00	20 000,00	5 930,36	14 069,64	20 000,00	5 683,88	14 316,12	20 000,00	3 295,46	16 704,54	20 000,00	3 258,20	16 741,80	0,00
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	11 000,00	1 067,47	9 932,53	11 000,00	1 067,47	9 932,53	11 000,00	1 067,47	9 932,53	11 000,00	573,48	10 426,52	11 000,00	573,48	10 426,52	0,00
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	233,89	20 511,52	20 745,41	664,58	20 080,83	20 745,41	4 326,85	16 418,56	20 745,41	4 807,86	15 937,55	20 745,41	4 903,34	15 842,07	0,00
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	978,11	19 767,30	20 745,41	2 458,64	18 286,77	20 745,41	5 463,20	15 282,21	20 745,41	9 207,58	11 537,83	20 745,41	9 423,38	11 322,03	0,00
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	8 140,04	12 605,37	20 745,41	7 382,54	13 362,87	20 745,41	2 314,24	18 431,17	20 745,41	1 838,47	18 906,94	20 745,41	1 652,97	19 092,44	0,00
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 722,07	1 167,91	554,16	1 722,07	1 167,91	554,16	1 722,07	1 058,41	554,16	1 722,07	1 541,57	0,00	1 722,07	1 541,57	0,00	180,50
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 129,54	716,97	412,57	1 129,54	716,97	412,57	1 129,54	716,97	412,57	1 129,54	1 129,54	0,00	1 163,70	270,50	0,00	893,20
Всего	140 604,32	53 427,17	77 990,15	140 604,32	47 370,97	78 134,35	140 534,86	41 586,64	77 706,12	140 534,86	41 193,95	76 902,91	140 569,02	39 997,23	76 814,39	23 757,40

1.4. Общие сведения о деятельности Кооператива.

В рамках защиты интересов большинства пайщиков Кооператив представлял интересы в судебных и контролирующих органах. В связи с тем, что судебные дела могут быть значительно растянутыми во времени, в целях представления полной картины о деятельности юридической службы Кооператива в Таблице 7 отражена информация за весь период деятельности кооператива.

Таблица 7
«Информация о судебных делах за 2015-2016 годы»

Наименование сторон	Суть требований	Орган, рассмотревший заявление	Дата решения	Принятое решение	Сведения о пересмотре принятого решения
Заявления, предъявленные к ЖСК-1					
Корнев И.И. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	24.09.2015	Удовлетворено частично. В пользу Кооператива ЖСК-1	17.02.2016 / оставлено без изменения
Тимошенко З.М. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	24.09.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	17.02.2016 / оставлено без изменения
Коврижкин В.Д. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	16.03.2016 Оставлено без изменения
Казанцева Л.С. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	16.03.2016 Оставлено без изменения
Салтыков В.В. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	16.03.2016 Оставлено без изменения
Суханов М.М. к ЖСК-1	Об изменении расчета паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	15.02.2016	оставлено без рассмотрения	
Карташов А.Н. к ЖСК-1	О признании незаконным отказа Кооператива от заключения дополнительного соглашения	Советский районный суд г. Красноярск	29.03.2016	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	Не обжаловалось
Завгороднева М.А. к ЖСК-1	О защите прав потребителей	Советский районный суд г. Красноярск	21.12.2015	Оставлено без рассмотрения	
Зятькова С.С. к ЖСК-1	О передаче жилого помещения	Центральный суд г. Красноярск	19.10.2015	Удовлетворено в пользу Зятьковой С.С. а также вступный иск о взыскании	

				денежных средств в пользу Кооператива	
Прокурор Советского района г. Красноярск в отношении Голика В.Л.	об административном нарушении	Мировой суд Советского района	24.08.2015	Производство прекращено за отсутствием состава административного правонарушения	
Проведена проверка по коллективной жалобе пайщиков Зуевой В.В. Жестовского Л.В. Спиридонова В.В. Крупеня Т.И. Тимошенко З.М.	Провести проверку	Прокурор Советского района г. Красноярск	15.05.2015	Представление Прокурора Советского района г. Красноярск	Оспорено Кооперати- вом в Советский районный суд г. Красноярск а
Тимофеева О.А. к ЖСК-1	О передаче жилого помещения	Центральный суд г. Красноярск	29.03.2016	Удовлетворено в пользу Тимофеевой О.А., а также встечный иск о взыскании денежных средств в пользу Кооператива	
Фризоргер И.В. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	22.12.2015	Оставлено без рассмотрения	
Коврижкин В.Д. Кузьменко Г.М.	О передаче квартиры	Советский районный суд г. Красноярск	07.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива	Не обжаловало сь
Белик А.П. к ЖСК-1	О взыскании неосновательного обогащения	Советский районный суд г. Красноярск	08.02.2016	Отказано. В пользу Кооператива	Не обжалова- лось
Башилова И.Н. к ЖСК-1	Об понуждении к передаче квартиры	Советский районный суд г. Красноярск	10.02.2015	Отказано. В пользу Кооператива	29.06.2016 / Оставлено без изменения
Сыромятникова Е.Л. к ЖСК-1	О понуждении к заключению договора в редакции заявителя	Советский районный суд г. Красноярск	06.06.2016	Удовлетворено частично.	Не обжалова- лось
ООО «Трастаудит» к ЖСК-1	О взыскании долга	Арбитражный суд Красноярского края	30.11.2015	Утверждено мировое соглашение	
Строева Л.М. к ЖСК-1	О взыскании неосновательного обогащения	Советский районный суд г. Красноярск	01.04.2016	Отказано. В пользу Кооператива	Не обжалова- лось
Трегубова Г.П. к ЖСК-1	О разрешении разногласий	Советский районный суд г. Красноярск	12.05.2016	Отказано. В пользу Кооператива	21.06.2016 / Оставлено без изменения

Продолжение таблицы					
Сухнева Т.А. к ЖСК-1	О разрешении разногласий	Советский районный суд г. Красноярска	11.05.2016	Прекращено в связи с отказом от иска	
Горчакова Л.В. к ЖСК-1	О признании недействительным требований о взимании суммы, обязании выдать справку	Советский районный суд г. Красноярска	12.07.2016	Отказано. В пользу Кооператива	14.11.2016 Оставлено без изменения
Белозерцева А.С. к ЖСК-1	О признании права собственности на жилое помещение	Советский районный суд г. Красноярска	21.04.2016	Отказано. В пользу Кооператива	12.09.2016 / Оставлено без изменения
Фокина М.Я., Говорина В.Г. к ЖСК-1	О признании недействит условия договора о членстве, обязании выдачи справки, компенсац морал вреда, судебн расходов	Советский районный суд г. Красноярска	25.05.2016	Отказано. В пользу Кооператива	
Баранов М.А. к ЖСК-1	Об установлении размера паевого взноса (по денежной части требования)	Советский районный суд г. Красноярска	18.02.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	08.08.2016 / Оставлено без изменения
Кочетова О.Л.	Об оспаривании бездействий председателя, признании недействительным пункта Устава	Советский районный суд г. Красноярска	15.06.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	03.10.2016 / Оставлено без изменений
Воропаев М.В.	О возложении обязанности по выдаче справки о полной оплате	Советский районный суд г. Красноярска	22.08.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	Не оспарива- лось
Егорова М.Ю.	О передаче квартиры, взыскании неустойки, морального вреда	Советский районный суд г. Красноярска	17.07.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	Не оспарива- лось
Санарова Л.В.	О признании решения правления незаконным (о замене объекта на более поздний срок)	Советский районный суд г. Красноярска	21.09.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	06.02.2017 / решение изменено, полностью удовлетворе ны требования
Нагибина М.Г.	О взыскании суммы паевого взноса, подлежащего возврату	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрен ии		
Галстян Р.Д.	О признании членом кооператива	Советский районный суд г. Красноярска	17.01.2017	Отказано в пользу Кооператива	Отказался от требований
Финагина С.Л.	О взыскании денежных средств, процентов,	Ейский городской суд Краснодарского	В рассмотрен ии		

Продолжение таблицы 7					
	компенсации морального вреда	края			
Коротких-Тонева М.А.	О взыскании денежных средств, процентов, компенсации морального вреда	Ейский городской суд Краснодарского края	В рассмотрении		
Воропаев М.В.	О признании незаконным решения Правления об отказе в выходе из кооператива	Советский районный суд г. Красноярска	25.05.2017	Частично удовлетворили. Решение об отказе в выходе из кооператива по причине неоплаты коммунальных услуг признали незаконным.	
Заявления, поданные ЖСК-1					
ЖСК-1 к ООО «Стройтехника»	О передаче в собственность земельного участка на ул. Пролетарская (смежный со строительной площадкой).	Арбитражный суд Красноярского края	24.12.2016	Удовлетворено в пользу Кооператива ЖСК-1	Не оспаривалось
Встречное заявление ЖСК-1 к Зятковой С.С.	О взыскании задолженности	Центральный суд г. Красноярска	19.10.2015	Удовлетворено в пользу ЖСК-1	
ЖСК-1 к прокурору Советского района г. Красноярска	Незаконность заключения договоров о членстве; Заключение договора с УК Покровград; Установление членского взноса за 2014 год; Нецелевое расходование средств паевого фонда в 2014 году.	Советский районный суд г. Красноярска	12.01.2016	Удовлетворено частично: требование о незаконности заключения договоров о членстве и договора с УК Покровград в пользу ЖСК-1; остальные в пользу прокуратуры	Кооператив в части отказанной оспаривает. Рассмотрение не назначено.
Встречное заявление ЖСК-1 к Тимофеевой О.А.	О взыскании задолженности	Центральный суд г. Красноярска	29.03.2016	Удовлетворено в пользу кооператива	
ЖСК-1 к ОСП Советского района	Об оспаривании постановления о наложении ареста	Советский районный суд г. Красноярска	09.06.2016 прекращено		
Малыгина Т.И. Встречный ответчик: ЖСК	Требование ЖСК: О взыскании ден средств (членские). Встречные требования: О признании незаконным отказа в выходе из кооператива	Советский районный суд г. Красноярска	09.11.2016	Требования ЖСК-удовлетворены. Во встречных требованиях – отказано.	Не оспаривалось

Продолжение таблицы					
УФРС, 3-е лицо-Нагибина	О признании незаконным отказа по регистрации права собственности кв. №84 Мартынова 9	Арбитражный суд КК	08.08.2016	Кооперативу отказано.	27.10.2016 решение оставлено без изменения.
УФРС 3-е лицо-дольщики ВЛ10	О признании незаконным отказа в погашении записи об ипотеке Енисейская 85	Арбитражный суд КК	05.09.2016	Кооперативу отказано.	Не оспаривалось
Улько О.М.	О взыскании членских взносов	Мировой суд Центрального р-на г.Красноярск	19.04.2016	Заочное решение	
Викторова О.В	О взыскании членских взносов	Мировой суд Советского р-на Красноярска	25.08.2016	Отказ от иска в связи с погашением задолженности.	
Махетова Т.П.	О взыскании членских взносов			Отказ от иска в связи с погашением задолженности.	
УФРС 3-е лицо-дольщики ПБ1-2	О признании незаконным отказа в погашении записи об ипотеке Пролетарская, 149	Арбитражный суд КК	04.08.2016	Кооперативу отказано.	31.10.2016 решение оставлено без изменения.
Джебенана Е.В.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Центрального района г. Красноярска	09.01.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива	Не оспаривалось
Крупанова С.В.	Взыскание членских взносов	Мировой суд Советского р-на Красноярска	22.04.2016	Удовлетворено частично, членские взысканы в части	25.10.2016 / решение отменено. Членские взысканы в полном объеме.
УФРС 3-е лицо-дольщики ПБ1-2	О признании прекращенными ДДУ и ипотеки	Арбитражный суд КК	05.12.2016	Кооперативу отказано.	06.04.2017 судебный акт оставлен без изменения
УФРС 3-е лицо-дольщики ВЛ10	О признании прекращенными ДДУ и ипотеки	Арбитражный суд КК	05.12.2016	Кооперативу отказано.	27.04.2017 судебный акт оставлен без изменения
УФРС 3-е лицо-дольщики Гус12	О признании прекращенными ДДУ и ипотеки	Арбитражный суд КК	05.12.2016	Кооперативу отказано.	12.04.2017 судебный акт оставлен без изменения
Шегай С.В.	Взыскание убытков, причиненных в результате	Мировой суд Железнодорожного района г. Красноярска	21.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива	

	несвоевременного получения готовой квартиры				
Зотин Д.И.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Центрального района г. Красноярск	01.12.2016 Заочное решение	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Тимошенко З.М.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Кировского района г. Красноярск	12.12.2016	Отказано. В пользу Тимошенко З.М.	21.03.2017 решение оставлено в силе
Кочетова О.Л.	Взыскании членских взносов	Мировой суд Центрального района г. Красноярск	15.11.2016	Кооперативу отказано, т.к. должник оплатил задолженность.	
Пилимонкина Н.А.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Свердловского района г. Красноярск	24.04.2017	Отказ от иска в связи с оплатой	
Неколова И.Н.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Октябрьского района г. Красноярск	В рассмотрении		
Шестерова Л.Б.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского района г. Красноярск	В рассмотрении		
Старостенко Е.В.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского района г. Красноярск	В рассмотрении		
Суханов М.М.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Железнодорожного района г. Красноярск	В рассмотрении		
Кооператив привлечен третьим лицом					
Горячев А.В. к Горячеву А.В. ЖСК-1 – третье лицо со стороны пайщика Кооператива	О признании сделки недействительной	Октябрьский районный суд г. Красноярск	09.03.2016	Оставлено без рассмотрения	Горячев А.В. к Горячеву А.В. ЖСК-1 – третье лицо
Аникеева И.В. к ООО «РСУ-4»	О взыскании задолженности по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество	Свердловский районный суд г. Красноярск	21.12.2016		
Куприенко В. П.	Включение в реестр требований о передаче	Арбитражный суд КК	07.04.2016	Включен в 3 очередь с денежным требованием 2287600р	

Продолжение таблицы					
Куприенко В. П.	Включение в реестр требований о передаче	Арбитражный суд КК	01.04.2016	Включен в 3-ю очередь с денежным требованием 1 786 356 руб	
Колотилина Н.В. к Колотилину В.Н.	О разделе совместно нажитого имущества	Свердловский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		

В 2016 году Кооператив начал взыскание задолженности по членским взносам: предъявлено 37 исков (в том числе судебных приказов), положительных решений 6 и 16 судебных приказов предъявлены к исполнению, остальные заявления еще не рассмотрены, взыскано в результате предъявления судебных исков 58 тыс. рублей.

Также, в отчетном году Кооператив предъявил иски о взыскании убытков, возникших в результате несвоевременного получения пайщиками готовых квартир. Речь идет о расходах на коммунальные услуги за квартиры, которые не были приняты своевременно. В результате в судебном порядке Кооперативу возмещено 22 тыс. рублей.

В отчетном году Кооператив обратился в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края и Министерство строительства и ЖКХ Красноярского края, а также к депутатам Городского Совета депутатов с просьбой оказать содействие в выделении дополнительного земельного участка с целью компенсации недостатка финансирования в сложившейся экономической ситуации на рынке недвижимости и строительства. Состояние рынка сегодня не позволяет продавать свободные квадратные метры по 55000 руб за кв. метр, как это планировалось при образовании кооператива и предусмотрено Уставом. Кооператив также обратился за помощью к Губернатору Красноярского края В. Толоконскому и Главе города Э.Акбулатову, к прошению прилагался экономический расчет, подтверждающий наши расчеты. На сегодняшний день наши экономические расчеты подтверждены службой Администрации города. Администрация города под контролем Главы города Э. Акбулатова рассматривают возможные варианты.

Глава 2. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2016 года.

В настоящей главе представлен отчет о выполнении Сметы доходов и расходов за 2016 год.

Таблица 8
«Анализ выполнения Сметы доходов и расходов в 2016 году»

№ п/п	Наименование	Согласно смете доходов и расходов на 2016	Фактические расходы и доходы за 2016	Отклонение	% выполне ния сметы
1.	Расходы				
1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ	311 827 067,59	180 058 667,05	-131 768 400,54	58%
1.1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ I очереди строительства	261 627 067,59	178 691 553,27	-82 935 514,32	68%
1.1.2.	На выполнение строительно-монтажных работ II очереди строительства	50 200 000,00	0,00	-50 200 000,00	0%
1.1.3.	На выполнение строительно-монтажных работ свободных объектов незавершенного строительства (СМР по 4а)	0,00	931 241,84	931 241,84	
1.1.4.	На ремонт квартир для переселения	0,00	435 871,94	435 871,94	
1.2.	На обеспечение строительства	103 181 600,00	15 345 909,72	-87 835 690,28	15%
1.2.1.	На обеспечение строительства I очереди строительства	12 734 000,42	8 220 301,24	-4 513 699,18	65%
1.2.2.	На обеспечение строительства II очереди строительства	63 227 999,58	1 098 263,41	-62 129 736,17	2%
1.2.3.	На обеспечение строительства свободных объектов незавершенного строительства	27 219 600,00	6 027 345,07	-21 192 254,93	22%
1.3.	На содержание Кооператива	12 621 120,64	12 181 887,07	-439 233,57	97%
1.4.	в том числе коммунальные платежи		134 263,92	134 263,92	
1.5.	Кредиторская задолженность на 31.12.2015	262 421 443,62	262 421 443,62	0,00	100%
1.5.1.	в том числе по выполненным СМР	250 935 233,08	250 935 233,08	0,00	100%
1.6.	Дебиторская задолженность на 31.12.2016	0,00	16 485 830,77	16 485 830,77	
1.6.1.	в том числе оплаченные авансы		15 656 451,55	15 656 451,55	
	Итого расходы:	690 051 231,85	486 493 738,23	-203 557 493,62	71%
2.	Источники финансирования				
2.1.	Поступления паевых взносов	183 240 159,18	93 066 690,29	-90 173 468,89	51%
2.1.1.	Плановое поступление на 2016 год	127 829 931,67	38 364 673,47	-89 465 258,20	30%
2.1.2.	Погашение задолженности по уплате паявого взноса за 2014-2015 года	55 410 227,51	54 702 016,82	-708 210,69	99%
2.2.	Поступления членских взносов	21 834 322,73	8 836 712,78	-12 997 609,95	40%
2.2.1.	Плановое поступление на 2016 год	11 409 627,75	4 413 754,32	-6 996 873,43	39%
2.2.2.	Погашение задолженности по уплате членского взноса за 2014-2015 года	10 424 694,98	4 423 958,46	-6 000 736,52	42%
2.3.	Поступления вступительных взносов	82 550,27	27 198,97	-55 351,30	33%
2.3.1.	Плановое поступление на 2016 год	4 470,40	9 580,60	5 110,20	214%
2.3.2.	Погашение задолженности по уплате вступительного взноса за 2014-2015 года	78 079,87	17 618,37	-60 461,50	23%
2.4.	Реализация готовых объектов строительства	89 544 110,00	0,00	-89 544 110,00	0%
2.5.	Реализация паев II очереди строительства	49 174 210,56	53 707 181,91	4 532 971,35	109%

2.6.	Реализация свободных ОНС	326 152 610,00	0,00	-326 152 610,00	0%
2.7.	Взыскание коммунальных платежей	1 393 340,20	88 362,49	-1 304 977,71	6%
2.8.	Дебиторская задолженность на 31.12.2015	18 629 928,91	18 629 928,91	0,00	100%
2.8.1.	в том числе оплаченные авансы	17 613 247,00	17 613 247,00	0,00	100%
2.9.	Кредиторская задолженность на 31.12.2016		310 887 343,83	310 887 343,83	
2.9.1.	в том числе по выполненным СМР		296 043 286,87	296 043 286,87	
	Средства расчетного счета (на 01.01.2016 минус на 01.01.17)		1 250 319,05	1 250 319,05	
	Итого источников финансирования:	690 051 231,85	486 493 738,23	-203 557 493,62	71%

На 2016 год были определены основные статьи расходов:

1. На выполнение строительно-монтажных работ
2. На обеспечение строительства
3. На содержание Кооператива
4. Погашение кредиторской задолженности (в том числе перед генеральным подрядчиком).

Источники финансирования расходов Кооператива запланированы следующие:

1. Поступление паевых взносов
2. Поступление членских взносов
3. Поступление вступительных взносов
4. Реализация готовых объектов строительства
5. Реализация паев II очереди строительства
6. Реализация свободных объектов незавершенного строительства
7. Средства, полученные от взыскания коммунальных платежей
8. Уплаченные ранее авансы (дебиторская задолженность)

2.1. Анализ поступления паевых взносов

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» создан с целью достроить незавершенные строительством объекты и удовлетворить все требования бывших участников строительства ООО «Стройтехника». В связи с чем, паевой взнос предполагался как основной источник финансирования строительства.

Паевой взнос формируется согласно Уставу, а также Положению о паевом фонде, утвержденному решением Общего собрания членов кооператива.

При планировании поступлений паевого взноса Кооператив основывался на графике строительства, утвержденном Правлением (Приложение № 2 к Смете доходов и расходов на 2016 год). Однако график регулярно в течение года меняется, что напрямую связано с недостаточным финансированием.

Можно определить следующие причины низкой собираемости паевых взносов:

- 1) Взносы оплачивают только те члены кооператива, чей дом в активном процессе строительства;
- 2) Имеются недобросовестные пайщики, которые еще не заключили договоры о членстве, и не оплачивают взносы даже по строящемуся дому;
- 3) В результате сдвигов сроков строительства и сдачи объекта добросовестные пайщики также начинают задерживать оплату взносов.

В таблице 9 представлен анализ оплаты паевых взносов в разрезе по объектам.

Таблица 9

«Анализ поступления паявых взносов за 2016 год»

Объекты	Задолженность на 01.01.2016	План поступлений на 2016 год	Фактическое поступление					Отклонение на 31.12.16	Выполнение плана
			2016 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	27 603 730,60	15 803 172,32	20 451 262,09	12 391 942,07	2 240 297,19	621 406,88	35 704 908,23	-7 701 994,70	82%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	10 637 658,60	0,00	243 310,50	756 930,94	1 820 865,31	-264 663,73	2 556 443,02	-8 081 215,58	24%
Жилой дом № 4 и нежилое(ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 271 321,62	3 156 647,43	0,00	310 000,00	482 123,71	4 420 580,58	5 212 704,29	-3 215 264,75	62%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	11 479 570,36	79 517 128,85	2 668 363,78	14 486 806,42	14 465 197,32	14 679 084,81	46 299 452,33	-44 697 246,88	51%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	417 946,33	29 352 983,08	9 776,20	8 104,27	1 829 683,27	1 445 268,68	3 292 832,42	-26 478 096,98	11%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	350,00	0,00
Итого	55 410 227,51	127 829 931,67	23 373 062,57	27 953 783,70	20 838 166,80	20 901 677,22	93 066 690,29	-90 173 468,89	30%

Так, Кооперативом на 2016 год было запланировано получить 183 240 159,18 рублей паевых взносов, в том числе задолженность прошлого периода (2014-2015 года) – 55 410 227,51 рублей, однако по факту было получено лишь 30% плановой величины, что составляет 93 066 690,29 рублей.

На рисунке 1 содержится динамика уплаты паевого взноса в 2016 году

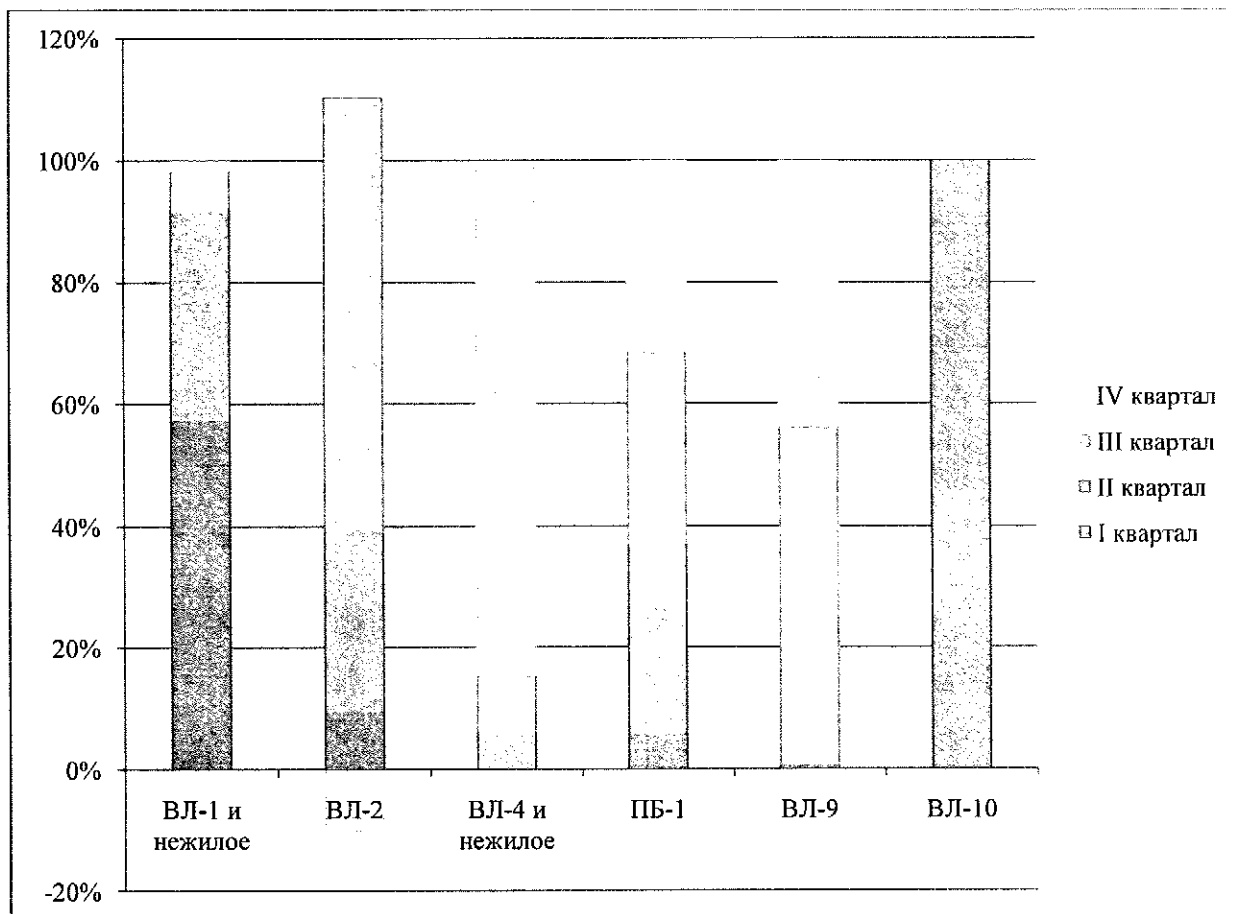


Рис. 1 - Динамика поступления паевого взноса в Кооперативе в 2016 году

Из представленных таблицы и рисунка видно, что наибольшая активность членов Кооператива по уплате паевых взносов отмечается в I и II квартале 2016 года. Данную динамику можно соотнести со сроками сдачи жилого дома №1 по улице Водяникова-Линейная – члены Кооператива активно оплачивали паевые взносы с целью получения своих квартир.

Согласно положений Устава и договора о членстве, паевой взнос подлежит оплате ежемесячно, в размере, соответствующем графику строительства, то есть, член кооператива вправе самостоятельно разделить сумму своего паевого взноса, указанную в договоре о членстве и подлежащую оплате, пропорционально утвержденному графику строительства. Кроме того, договором о членстве предусмотрено право члена

кооператива досрочно внести паевой взнос в большем объеме, чем предусмотрено графиком строительства (платежей) или в полной сумме, а также возможность оплачивать паевой взнос в соответствии с фактическим выполнением работ на конкретном объекте. Таким образом, при заключении договора о членстве одним из приложений является график платежей, который соответствует планируемым темпам строительства согласно утвержденному Правлением графику строительства. Как можно заметить из представленного анализа, сроки оплаты членами кооператива не соблюдаются. Как показала практика, примерно 40% членов кооператива оплачивают паевой взнос в соответствии с процентом выполнения работ на каждом из объектов, единицы платят своевременно, большая же часть пайщиков имеют задолженность более трех месяцев. Ситуация меняется в непосредственной близости к получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В Смете доходов и расходов на 2016 год план поступления паевых взносов был рассчитан на основании утвержденного графика строительства. План по сбору паевых взносов построен на предположении, что площадь объектов остается неизменной, и строительство объектов будет происходить в соответствии с утвержденным графиком. Однако Кооператив в отчетном периоде не смог осуществить строительство заданными темпами. В следствии чего была произведена корректировка задолженности по уплате паевого взноса на конец 2016 года.

В таблице 10 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате паевого взноса.

Таблица 10
«Задолженность по оплате паевых взносов за 2016 год»

Объекты	Паевой взнос всего, руб.	Паевой взнос к уплате на 01.01.17г, руб.	Оплачено за 2014-2016 гг., руб.	Задолжен- ность, руб.
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	94 348 467,42	94 348 467,42	93 516 880,00	831 587,42
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	104 392 896,85	104 392 896,85	103 144 011,25	1 248 885,60
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	30 806 364,26	30 806 364,26	30 498 692,21	307 672,05
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	104 146 974,91	91 649 337,92	61 643 119,12	30 006 218,80
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	29 097 661,79	1 483 980,75	1 181 631,03	302 349,72
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	30 476 408,24	3 382 881,31	4 476 044,67	-1 093 163,37

Продолжение таблицы 10				
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	30 191 330,73	0,00	239 197,84	-239 197,84
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	13 913 573,64	0,00	12 282,20	-12 282,20
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	58 041 804,00	290 209,02	1 107 034,90	-816 825,88
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	105 264 254,39	526 321,27	2 212 756,33	-1 686 435,06
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	53 061 192,88	0,00	428 406,38	-428 406,38
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 703 466,27	1 328 907,64	0,00	1 328 907,64
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 952 257,05	5 952 257,05	4 420 580,58	1 531 676,47
Итого	665 396 652,43	334 161 623,50	302 880 636,51	31 280 986,99

Из таблицы 10 следует, что задолженность на конец отчетного периода составляет 31 280 986,99 руб. Данная задолженность по оплате паевого взноса показывает только ту часть задолженности, которая была рассчитана при образовании Кооператива. Уменьшение общей суммы паевого взноса с 709 млн. руб. до 665 млн. руб. связано с тем, что некоторые пайщики были исключены из Кооператива, а некоторые члены Кооператива меняли свои квартиры на квартиры, находящиеся в жилом доме №9 по улице Водяникова-Линейная. Кроме того, изменение фактических площадей уже в сданных домах также привело к перерасчету паевого взноса. Следует отметить наличие переплаты по объектам незавершенного строительства II очереди. Кроме того, после реализации паев по цене 55 000 руб. за 1 кв.м. задолженность по уплате паевого взноса на конец отчетного периода составляет 2 665 589,42 руб.

На рисунке 2 показан уровень задолженности по уплате паевого взноса в 2016 году, который наглядно иллюстрирует минимальную задолженность по оплате паевого взноса в отношении уже сданных объектов.

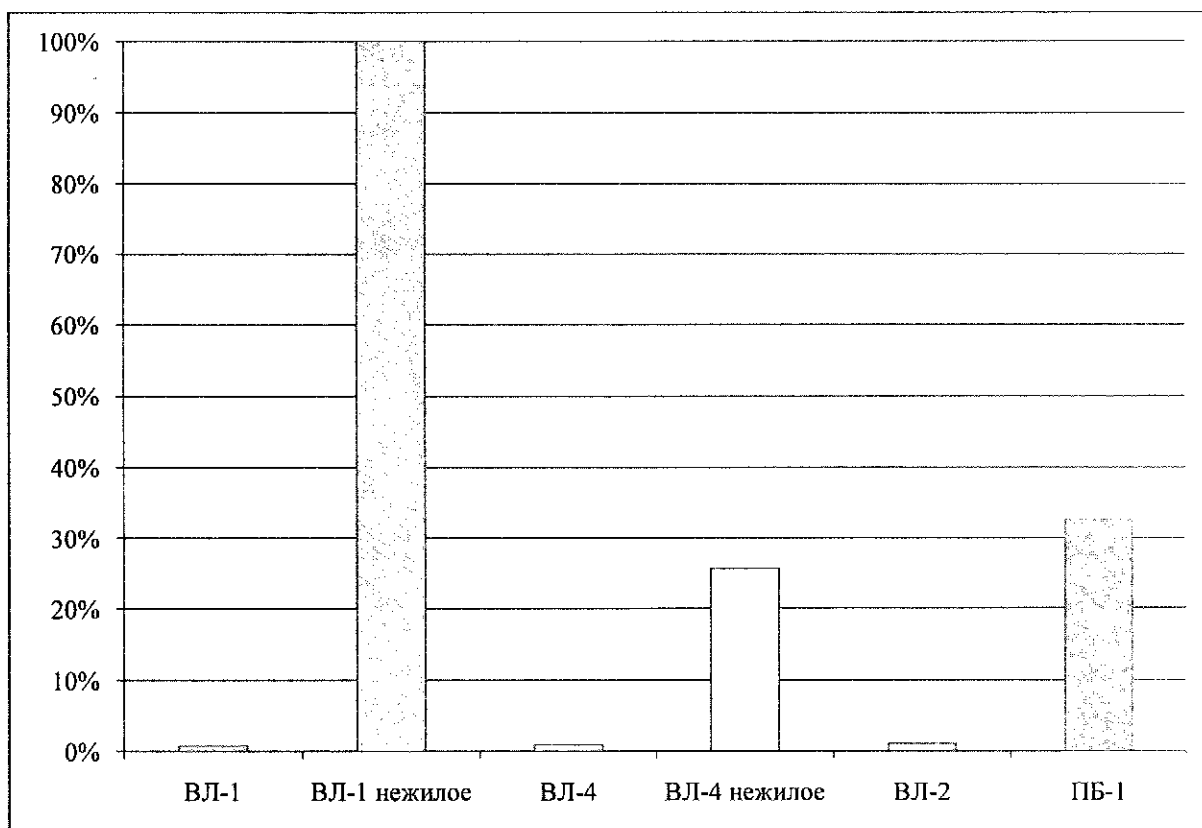


Рис. 2 - Уровень задолженности по оплате паевого взноса членами Кооператива в 2016 году

Наибольшая задолженность по паевым взносам в абсолютном выражении числится за жилым домом №1 по улице Пролетарская-Бабушкина и составляет 30 006 218,8 рублей (33% от всей суммы паевого взноса по данному объекту, подлежащего уплате), что значительно препятствует сдаче данного объекта в эксплуатацию. В целом, задолженность по уплате паевого взноса составляет в относительном выражении на уровне 9%.

На рисунке 3 представлена диаграмма структуры собранного в 2016 году паевого взноса.

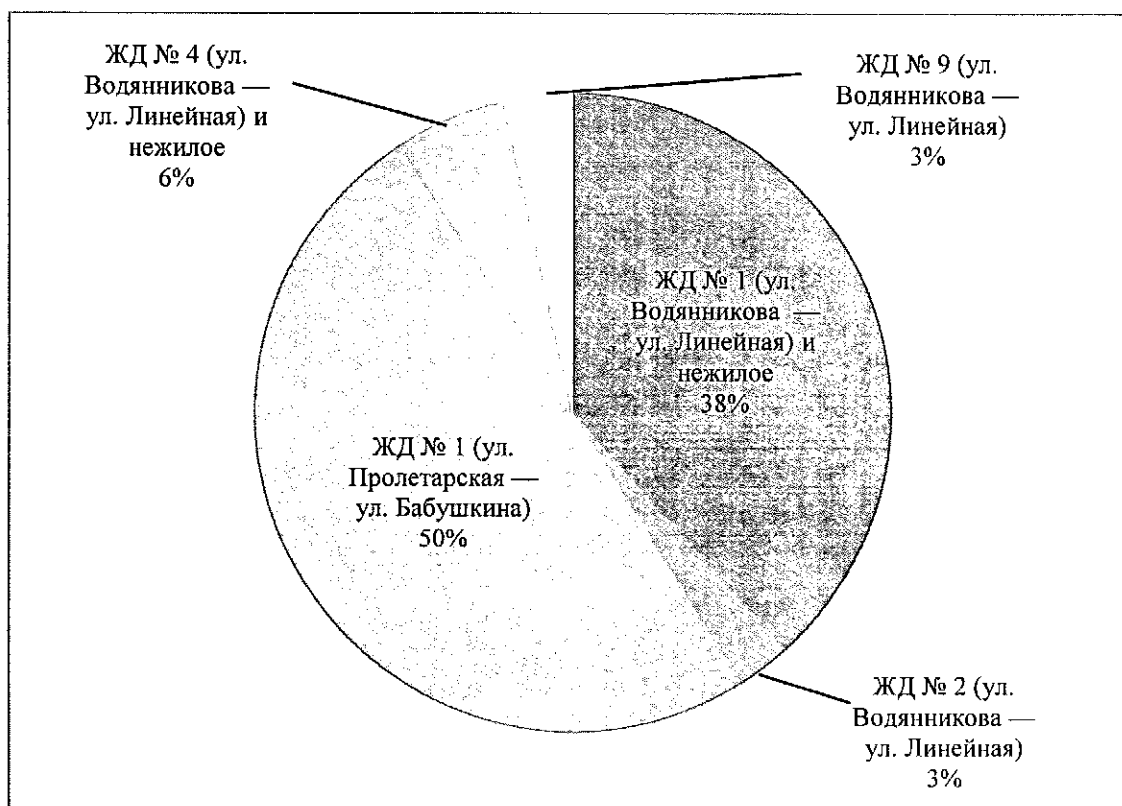


Рис. 3 – Анализ структуры поступления паевого взноса в 2016 году

Как видно из рисунка 3, половина поступлений паевого взноса в 2016 году приходится на членов Кооператива, претендующих на площади, находящиеся в жилом доме №1 по улице Пролетарская-Бабушкина. Данный факт связан, в первую очередь, с активным строительством данного объекта. Значительную долю в поступлении паевого взноса занимают взносы, уплаченные за жилой дом №1 по улице Водяникова-Линейная, что связано с вводом данного объекта в эксплуатацию. Около 97% всех поступивших в 2016 году паевых взносов, принадлежат членам Кооператива, претендующим на помещения в первой очереди строительства. Также следует отметить, имеет место и поступление паевых взносов от членов кооператива по объектам второй очереди.

2.2. Анализ поступления членских взносов

Членские взносы являются одним из источников образования текущего фонда, который используется для покрытия затрат и расходов на осуществление текущей деятельности Кооператива.

Размер членского взноса определяется исходя из размера компенсации текущих затрат Кооператива, не связанных напрямую со строительством. К таким затратам относятся расходы на содержание и аренду офисных помещений, расходы на услуги связи, приобретение, содержание и ремонт техники, фонд оплаты труда, включая отчисления во внебюджетные фонды и прочие расходы. Членский взнос – это компенсация расходов, связанных с функционированием и обеспечением деятельности Кооператива.

Уставом предусмотрено право Кооператива взыскивать пени за нарушение обязанности по уплате членских взносов. Указанные денежные средства подлежат зачислению и аккумулируются в резервном фонде Кооператива.

Размер членского взноса рассчитывается на квадратный метр площади помещения с учетом всех его частей. В 2016 году размер членского взноса составлял:

17 рублей в период 01.01.2016г. - 31.03.2016 г.;

20 рублей в период 01.04.2016 г. – 31.12.2016 г.

Увеличение размера членского взноса связано с уточнением занятой площади в результате выхода из Кооператива пайщиков, получивших построенные квартиры. Непосредственно в расходах произошло уменьшение за счет уменьшения стоимости аренды офиса кооператива, и уменьшения расходов на заработную плату в связи с увольнением сотрудников.

В отчетном периоде Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой неуплаты членских взносов. Так, исходя из утвержденного размера членского взноса, Кооператив планировал согласно Смете доходов и расходов получить за 2016 год членских взносов для покрытия расходов на обеспечение деятельности на сумму 21 834 322,73 руб., в том числе 10 424 694,98 руб. – задолженность, образовавшаяся в связи с неуплатой членских взносов в 2014-2015 годах. Однако фактически размер собранных членских взносов составил 8 836 712,78 руб., что составляет менее половины запланированного значения, а именно – 40,5%.

Следует заметить, что членский взнос начисляется с 1 февраля 2014 года для всех членов кооператива, не зависимо от того, когда заключен договор о членстве, начато ли строительство объекта, в котором предполагалась квартира.

В таблице 11 проведен анализ поступлений членского взноса в 2016 году. Из нее видно, что в 2016 году величина фактически собранного членского взноса меньше запланированного значения.

Таблица 11

«Анализ поступления членских взносов за 2016 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2016	План поступлений на 2016 год	Фактическое поступление					Отклонение на 31.12.16	Выполнение плана
			2016 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	550 895,98	1 945 250,34	524 508,60	580 730,38	127 958,32	191 269,58	1 424 466,88	1 071 679,44	57%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	203 977,92	362 487,85	126 517,94	192 610,97	60 181,86	8 448,15	387 758,92	178 706,85	68%
Жилой дом № 4 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	299 754,30	341 422,77	122 591,80	227 221,28	61 565,56	146 530,92	557 909,56	83 267,51	87%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 602 130,19	2 225 423,33	224 414,60	877 188,51	729 389,41	740 079,51	2 571 072,03	1 256 481,49	67%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	32 989,49	10 400,80	0,00	8 552,01	51 942,30	-51 942,30	
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,00	0,00	0,00	3 078,00	5 113,60	0,00	8 191,60	-8 191,60	
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,00	0,00	36 917,60	26 401,00	452,30	16 589,50	80 360,40	-80 360,40	
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	0,00	0,00	26 723,58	10 893,54	0,00	0,00	37 617,12	-37 617,12	
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	7 767 936,60	6 535 043,46	137 466,58	1 116 716,69	660 340,53	1 705 650,09	3 620 173,89	10 682 806,17	16%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	40 887,46	33 990,21	7 698,23	14 644,18	97 220,08	-97 220,08	
Итого	10 424 694,98	11 409 627,75	1 273 017,65	3 079 231,38	1 652 699,81	2 831 763,94	8 836 712,78	12 997 609,95	40%

В Смете доходов и расходов на 2016 год план по сбору членских взносов строился на предположении, что в 2016 году из состава членов Кооператива выйдут 16 522,54 кв.м. площадей первой очереди строительства комплекса жилых домов на улице Водяникова-Линейная, а так же 11 526,24 кв.м. площадей жилого дома №1 ул.Пролетарская-Бабушкина. Так же было запланировано «переселение» всех членов Кооператива в жилой дом №9 по ул.Водяникова-Линейная. Однако на начало 2017 года Кооператив не смог произвести сдачу жилого дома №1 ул.Пролетарская-Бабушкина, а также не все члены Кооператива перезаключили договоры о членстве в новом объекте второй очереди, а также не все члены кооператива, получившие квартиры, вышли из Кооператива. В связи с этим была произведена корректировка задолженности по членскому взносу.

В таблице 12 содержится информация о текущей задолженности перед Кооперативом по уплате членского взноса, а на рисунке 4 отображен уровень задолженности по сбору членского взноса в разрезе объектов незавершенного строительства.

Таблица 12
«Задолженность по оплате членских взносов за 2016 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2016 гг.	Фактические поступления за 2014-2016 гг.	Задолженность на 31.12.2016
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 154 166,24	4 133 492,99	20 673,25
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 562 049,15	4 067 834,02	494 215,13
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 777 671,92	1 481 356,02	296 315,90
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	5 518 238,03	4 199 078,53	1 319 159,50
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 491 839,86	309 391,91	1 182 447,95
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	1 258 620,73	713 894,05	544 726,68
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	897 175,19	597 760,13	299 415,06
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	333 524,50	0,00	333 524,50
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 419 297,02	2 063 201,30	356 095,72
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 287 034,93	2 583 644,56	703 390,37
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 253 040,25	879 572,32	1 373 467,93
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	344 123,15	214 788,08	129 335,07
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	327 059,35	167 549,40	159 509,95
ИТОГО	28 623 840,32	21 411 563,31	7 212 277,01

Таким образом, задолженность на конец отчетного периода с учетом задолженности за предыдущие периоды (2014-2015 годы) составляет 7 212 277,01 рублей. Перерасчет задолженности связан с изменением фактических площадей в уже сданных домах, исключением членов Кооператива и рядом прочих объективных причин. В связи с необходимостью обеспечения непрерывной деятельности и, учитывая особый статус членов Кооператива - «обманутых дольщиков», предполагающий денежные затруднения у большинства лиц, применяется принцип взаимозачета финансовых потоков взносов («единства кассы»).

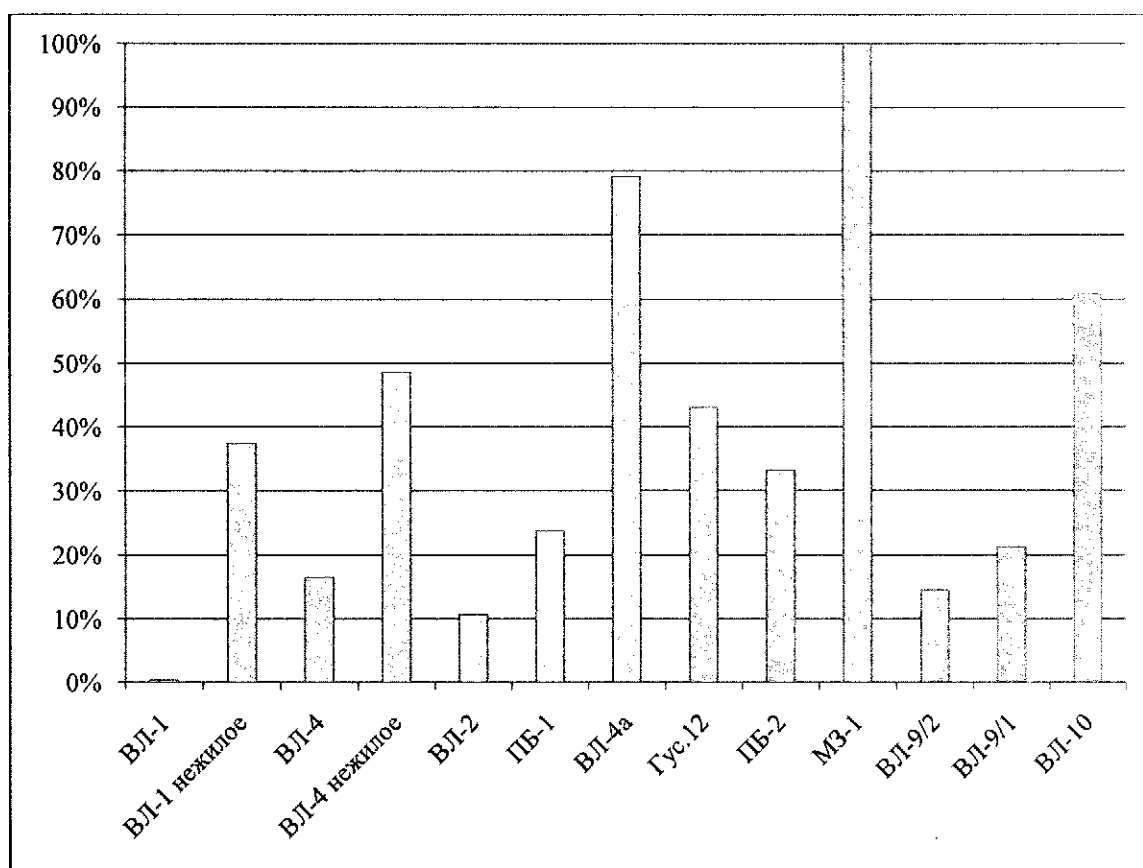


Рис.4 – Уровень задолженности по оплате членского взноса в 2016 году

Данный график показывает, что средний уровень задолженности составляет 25%, при этом, наименьший размер задолженности отмечается по жилым домам уже сданным в эксплуатацию. Из анализируемых данных наглядно заметно, что членские взносы в большинстве своем платят только те члены Кооператива, которые претендуют на площади, находящиеся в первой очереди строительства. Однако следует отметить, что членские взносы должны уплачиваться ежемесячно, вне зависимости от освоения объекта.

Рисунок 5 представляет собой анализ динамики оплаты членских взносов в 2016 году.

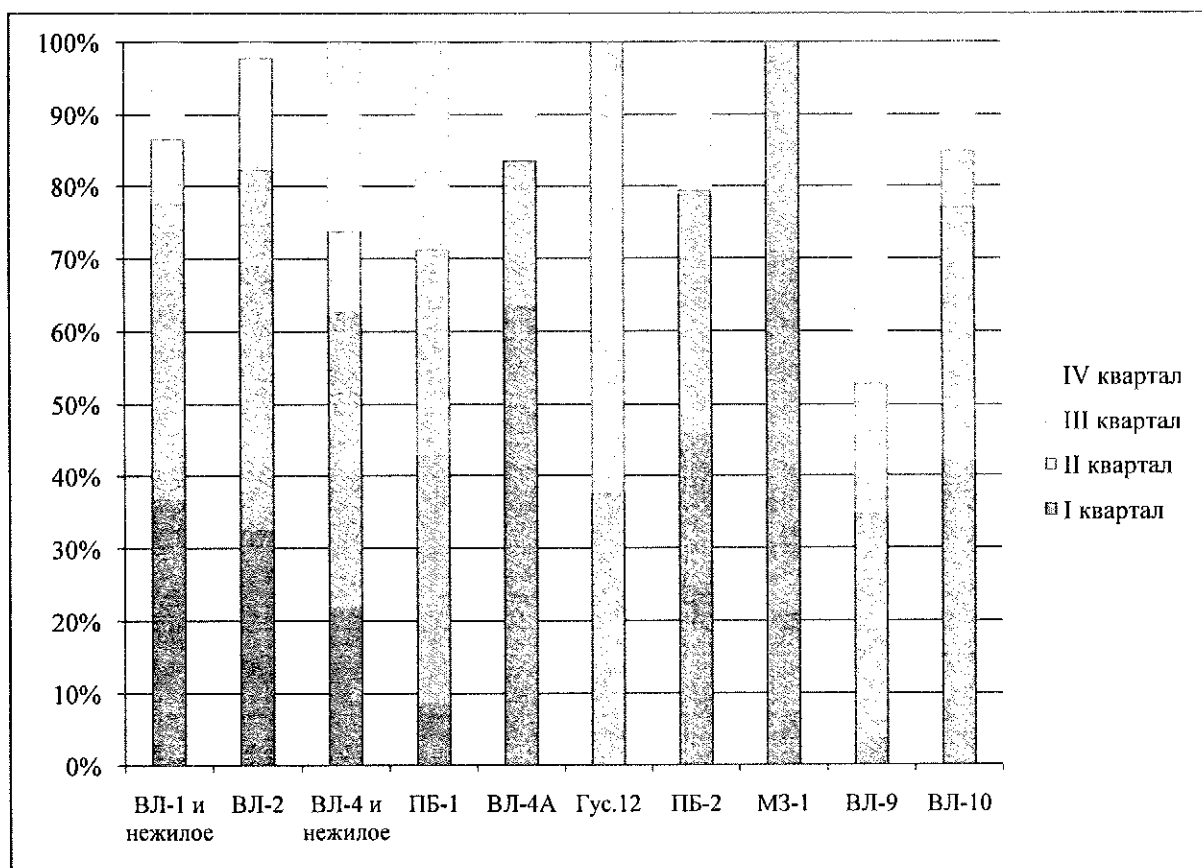


Рис. 5 – Динамика поступления членского взноса в 2016 году

На рисунке 6 изображена диаграмма, отражающая активность оплаты членского взноса членами Кооператива в зависимости от объектов, в которых находятся принадлежащие им площади.

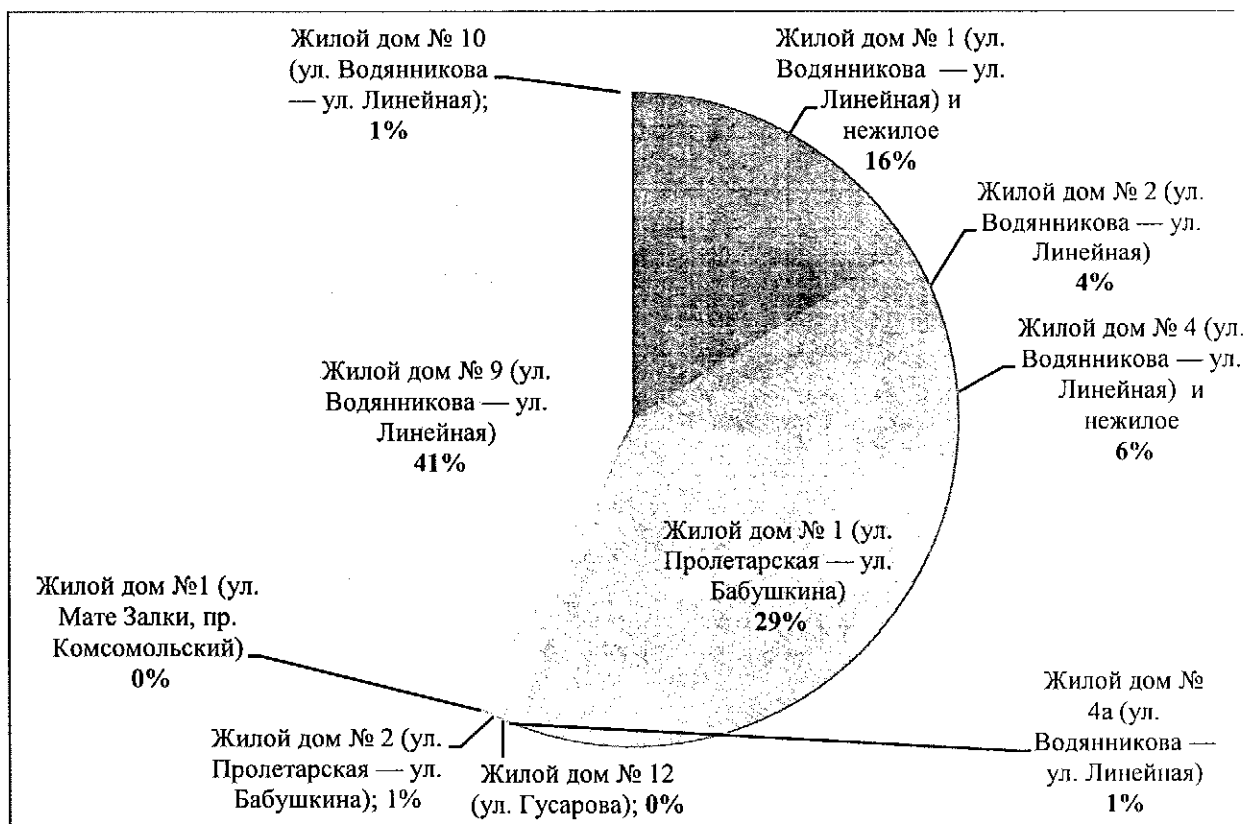


Рис. 6— Анализ поступления членского взноса в 2016 году

Наиболее высокую активность поступления членского взноса можно отметить у тех членов Кооператива, которые претендуют на площади в объектах, находящихся в первой очереди строительства, на них приходится 55% всех членских взносов. При этом максимальная активность по уплате членских взносов наблюдалась во втором квартале 2016 года, когда сдавался в эксплуатацию жилой дом №1 по ул.Водяникова-Линейная.

2.3.Анализ поступления вступительных взносов

В соответствии с положением о текущем фонде, вступительные взносы – это денежные средства, единовременно вносимые пайщиком Кооператива при вступлении в него, направленные на компенсацию организационных и иных расходов, оформление необходимой документации.

Вступительные взносы являются одним из источников образования текущего фонда, который используется для покрытия затрат и расходов на осуществление текущей деятельности Кооператива.

Вступительный взнос является компенсацией материальных затрат Кооператива, которые связаны непосредственно с его организацией и затратами, связанными с оформлением документации Кооператива.

Вступительный взнос установлен из расчета на один квадратный метр площади помещения с учетом всех частей объекта.

Вступительный взнос для членов кооператива, которые стали таковыми на основании нормы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», утвержден Правлением Кооператива 10 апреля 2014 года и составляет 5 рублей за один квадратный метр².

Расчет вступительного взноса был произведен в 2014 году. Так, было запланировано поступление вступительного взноса в размере 393 027,00 руб.

Фактические расходы на создание Кооператива составили 375 418,96 рублей.

В 2014-2015 годах в Кооперативе сложилась негативная тенденция по сбору вступительного взноса, которая продолжилась и в отчетном периоде. В таблице 13 представлен анализ сбора вступительного взноса в отчетном периоде, на рисунке 7 изображена динамика поступления вступительного взноса.

В смете доходов и расходов было запланировано получение задолженности по вступительному взносу в размере 78 079,87 руб., а так же привлечь новых членов Кооператива, получив еще 4 470,40 руб. вступительных взносов. Фактически в отчетный период поступило 27 198,97 руб. В таблице ниже приведены данные, показывающие динамику поступления вступительных взносов.

² Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года.

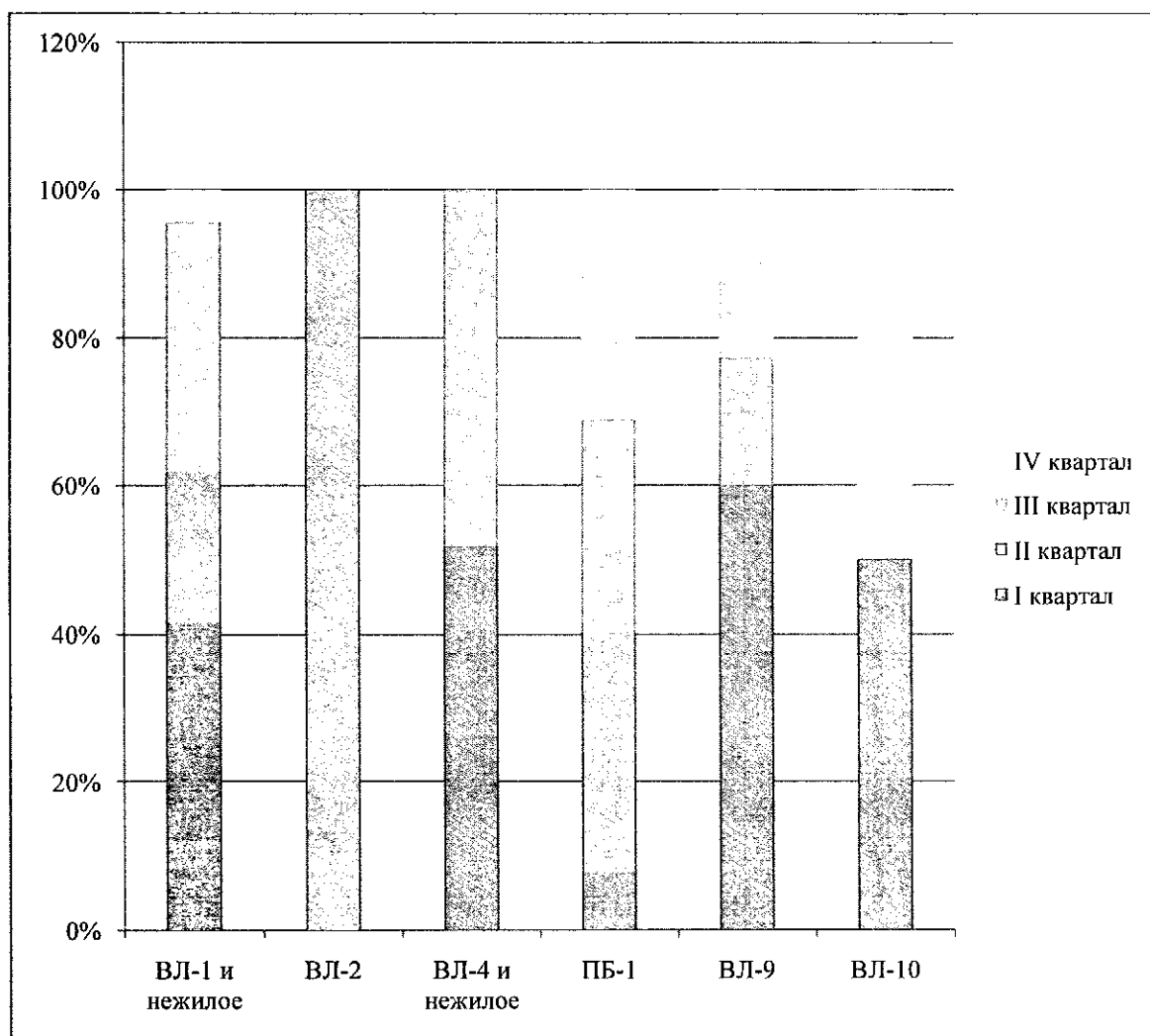


Рис. 7— Динамика поступления вступительного взноса в 2016 году

Таблица 13
«Анализ поступления вступительных взносов за 2016 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2016, руб.	План поступлений на 2016 год, руб.	Отплата вступительных взносов в 2016 году, руб.					Отклонение, руб.	Выполнение плана
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Итого		
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	6 894,00	0,00	3 405,35	1 649,20	2 770,80	362,40	8 187,75	1 293,75	119%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 592,40	0,00	0,00	273,65	0,00	0,00	273,65	-1 318,75	17%
Жилой дом № 4 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 625,68	0,00	2 213,50	0,00	2 062,85	0,00	4 276,35	650,67	118%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	17 220,90	0,00	839,20	3 485,50	3 108,85	3 329,05	10 762,60	-6 458,30	62%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,00	0,00	0,00	347,00	0,00	0,00	347,00	347,00	
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	48 746,89	4 470,40	1 736,82	0,00	501,70	657,00	2 895,52	-50 321,77	5%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	228,05	0,00	0,00	228,05	456,10	456,10	
ИТОГО	78 079,87	4 470,40	8 422,92	5 755,35	8 444,20	4 576,50	27 198,97	-55 351,30	33%

Наибольшая активность по оплате вступительного взноса наблюдается в первом и третьем квартале 2016 года, так, в отчетном периоде было получено только 33% от всей плановой величины. Наблюдается превышение планового значения задолженности по уплате вступительного взноса в отношении готовых объектов: дом № 4 ул. Водяникова - Линейная, и дом № 1 ул. Водяникова - Линейная. Это произошло вследствие расчета с генеральным подрядчиком паями, находящимися в нежилых помещениях этих объектов. Максимальное отклонение плана от факта по оплате вступительного взноса следует отметить по дому №9 по ул. Водяникова-Линейная – оно составляет 95%.

В таблице 14 представлена информация о задолженности перед Кооперативом, а на рисунке 8 содержится анализ выполнения плана по собираемости вступительного взноса - уровень задолженности.

Таблица 14
«Задолженность по оплате вступительных взносов за 2016 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2016 гг.	Фактические поступления за 2014-2016 гг.	Задолженность на 31.12.2016 г.
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	48 907,65	48 907,65	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	59 061,60	58 578,40	483,20
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 576,25	20 576,25	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	48 575,65	46 531,85	2 043,80
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	14 887,80	12 184,70	2 703,10
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	18 180,10	17 843,55	336,55
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	17 064,20	15 536,58	1 527,62
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	2 867,40	0,00	2 867,40
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	24 303,80	22 982,01	1 321,79
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	33 971,20	31 035,51	2 935,69
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 678,15	16 916,65	3 761,50
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	8 308,35	6 874,30	1 434,05
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 647,70	4 276,35	1 371,35
Итого	323 029,85	302 243,80	20 786,05

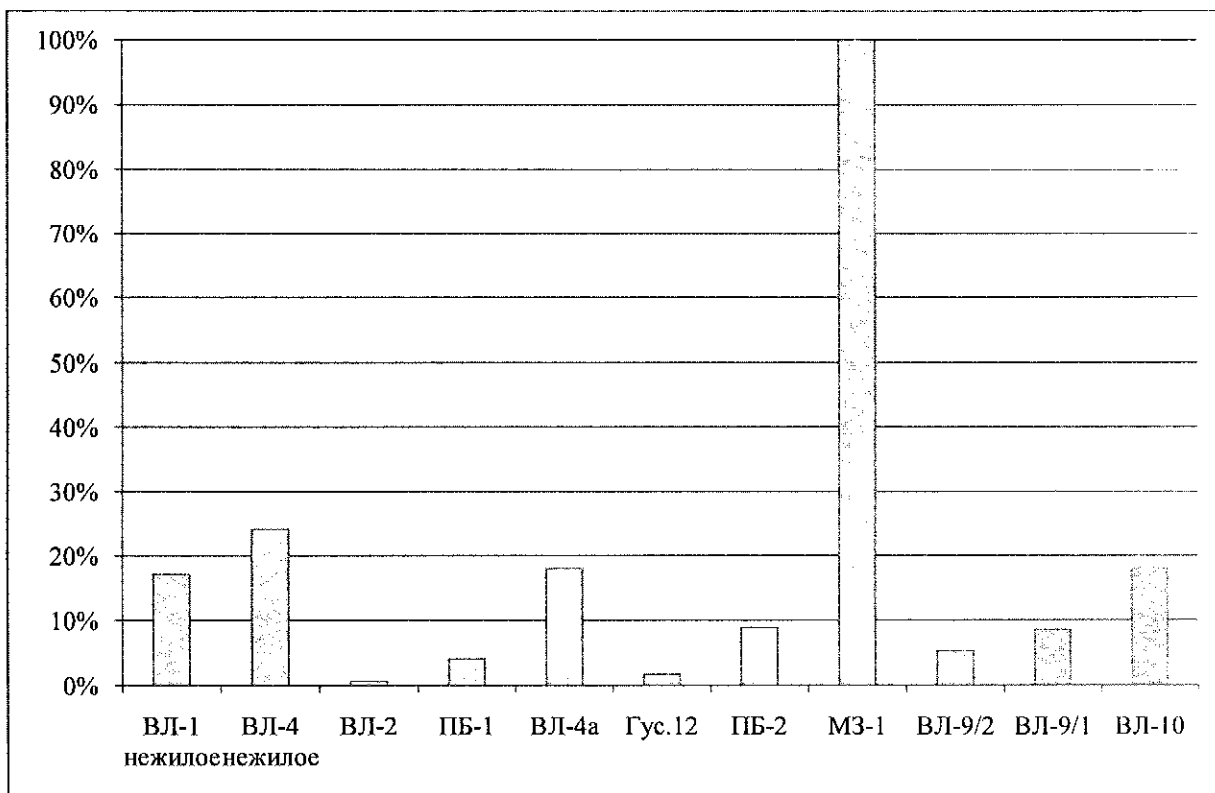


Рис. 8 – Уровень задолженности по оплате вступительного взноса в 2016 году.

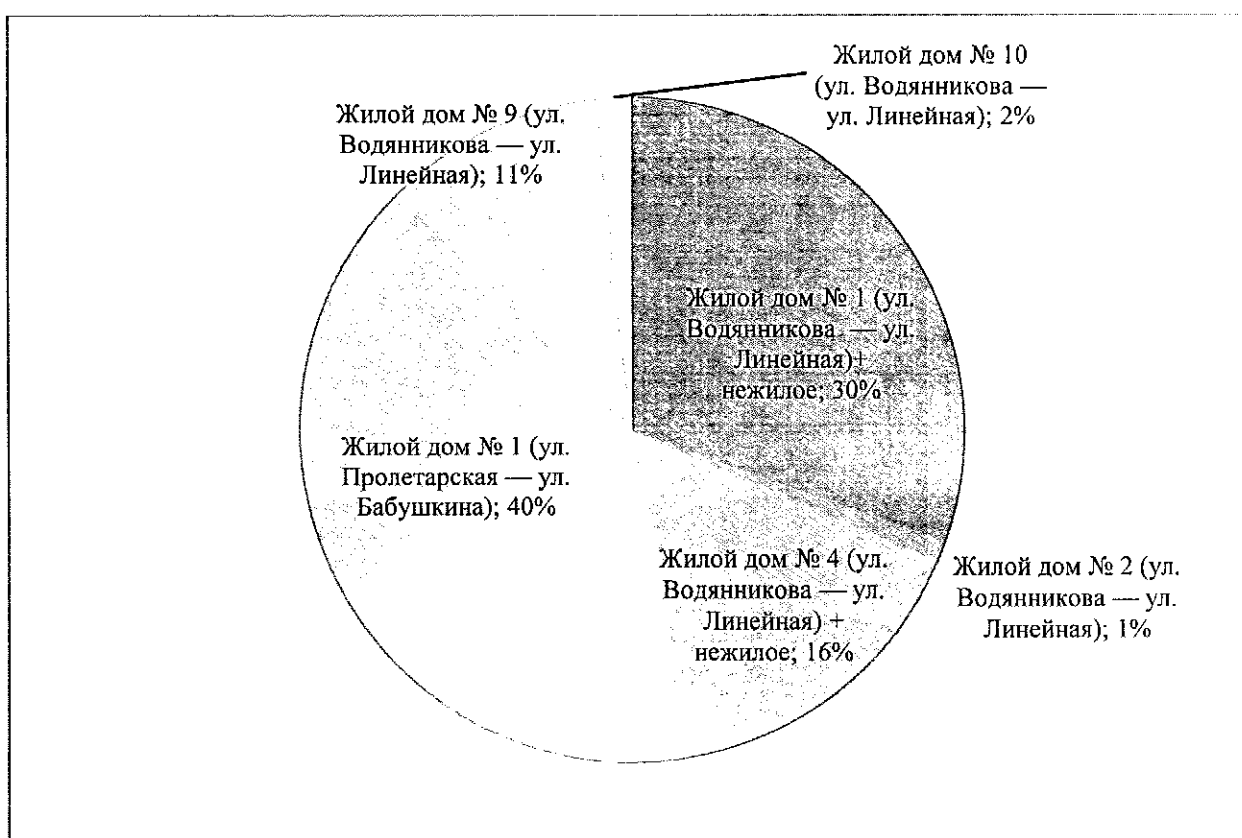


Рис. 9 – Анализ структуры поступления вступительного взноса в Кооперативе в 2016 году

В отчетном году Кооперативом было собрано 17 618,37 рублей в счет погашения задолженности по вступительному взносу и 9 580,60 рублей текущих поступлений вступительных взносов. Таким образом, задолженность по уплате вступительного взноса на конец 2016 года составила 20 786,05 рублей, что говорит о том, что за 4 157,21 квадратный метр вступительный взнос еще не был оплачен. Полностью погашена задолженность по жилым домам №4 и №1 по улице Водяникова-Линейная.

2.4. Реализация свободных паев, свободных объектов незавершенного строительства, готовых объектов.

Сметой доходов и расходов на 2016 год была запланирована реализация свободных паев (на 49 млн. руб.), в том числе в качестве оплаты за выполненные строительно-монтажные работы в связи с наличием задолженности перед генеральным подрядчиком.

За отчетный период реализовано из планируемых 894,08 кв.м. всего 960 кв.м. на общую сумму 52 804 450 рублей. Эти квадратные метры были переданы в счет оплаты за выполненные СМР генеральному подрядчику ООО «Экономжилстрой».

Кроме того, Сметой доходов и расходов была предусмотрена реализация квартир в готовых объектах на общую сумму 89 544 110 рублей и реализация объектов незавершенного строительства (5 площадок) на общую сумму 326 152 610 рублей. В этой части Смета доходов и расходов не была выполнена.

Лишь небольшая часть готовых квартир (4) была зарегистрирована на праве собственности Кооператива, в настоящее время выставлена в продажу по рыночной стоимости, однако спросом не пользуется, так как площади квартир более 90 кв.м. Право собственности на большую часть квартир Кооператив не может зарегистрировать по причине наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи о договоре долевого участия между участником строительства и ООО «Стройтехника». В результате чего, Кооператив ни каким образом не может распорядиться этим имуществом. Данная спорная ситуация в настоящий момент разрешается в судебном порядке. Кооперативом совместно с конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» было подано заявление о признании прекратившимися договоров долевого участия и ипотеки, возникшей в силу Закона о долевом

участии (№ 214-ФЗ). Кооператив таким образом рассчитывал привести отношения между пайщиками и Кооперативом в соответствие с Жилищным кодексом РФ, однако, ссылаясь на практику, Арбитражный суд Красноярского края отказал в удовлетворении заявленных требований. Судебные акты были обжалованы Кооперативом в апелляционной инстанции и направлена жалоба в кассационном порядке. Параллельно, Кооператив обратился за регистрацией права собственности в судебном порядке на квартиру, на которую претендовал бывший член кооператива, исключенный решением Общего собрания Кооператива. Кроме того, в ходе окончания строительства жилого дома №1 по ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова – Боткина, возникла проблема, требующая дополнительных расходов, на которые первоначально Кооператив не рассчитывал, а именно: снос деревянного частного жилого дома по адресу: ул. Бабушкина, 67, в связи с тем, что он находится в пожарном проезде дома (расстояние от одного строения до другого не соответствует противопожарным нормам). Поскольку указанный частный дом и земельный участок (74 кв.м. и 576 кв. м. соответственно) принадлежат на праве собственности четырем сосособственникам, Кооперативу пришлось рассматривать вариант выкупа. Переговоры, продолжавшиеся более года не привели к соглашению. Первоначальные требования одной готовой квартиры и двух в строящемся доме без изменения района проживания общей площадью 137 кв.м. возросли до 154 кв.м. жилой площади с чистовой отделкой и в готовых домах. Кооператив может предложить только две квартиры, зарегистрированные на праве собственности общей площадью 113 кв.м., кроме этого Кооперативом была предложена третья квартира в чистовой отделке, которую кооператив мог передать в пользование с условием отсрочки регистрации перехода права собственности, такой вариант сосособственников частного дома не устроил, в результате соглашение не состоялось.

В результате две квартиры, планируемые в Смете доходов и расходов на 2016 г. к реализации не выставлялись на продажу.

Ещё одна из квартир, планировавшихся к реализации, была передана члену кооператива, который претендовал на неё ранее, но в связи с наличием задолженности решением правления был переведен в объект с более поздним сроком сдачи. Так как член кооператива погасил остаток паевого взноса, оплатил все расходы, связанные с содержанием квартиры, квартира была передана этому члену кооператива.

В отношении реализации объектов незавершенного строительства следует отметить, что продажа их также не возможна в связи с наличием обременения в виде ипотеки, возникшей в силу Закона о долевом участии (№214-ФЗ) за исключением ОНС Мате Залки. Объект незавершенного строительства по Мате Залки в текущем периоде готовится к продаже. Решение о его реализации будет приниматься Общим собранием Кооператива.

2.5. Расходная часть сметы. Выполнение строительно-монтажных работ. Обеспечение строительства.

На выполнение строительно-монтажных работ на 2016 год были запланированы расходы в размере 311 827 067,59 рублей. В этой части также можно отметить невыполнение Сметы доходов и расходов. Как уже было ранее указано, выполнение работ (СМР и обеспечение строительства) напрямую зависит от объема финансирования.

В таблице 15 представлен график освоения расходов на строительство в 2016 году, а в таблице 16 содержится анализ выполнения плановых показателей.

Таблица 15
«График освоения в 2016 году»

Объект	Факт в 2016 году												
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Итого
Нежилое к жилому дому №4, ул.Водяникова-ул.Линейная	7,00%	0,00%	2,28%	3,05%	0,00%	11,30%	0,29%	14,75%	0,39%	0,66%	2,92%	0,98%	43,61%
Жилой дом №1, ул. Водяникова- ул.Линейная (ул. Дмитрия Мартынова,11)	1,40%	3,90%	4,20%										9,50%
Нежилое к жилому дому №1, ул.Водяникова-ул.Линейная	2,19%	0,00%	2,74%	0,00%	0,74%	0,00%	7,54%	0,00%	2,26%	0,00%	2,62%	5,09%	23,18%
Благоустройство и сети комплекса домов Водяникова-Линейная 1,2,4,4А	1,07%	0,00%	0,00%	5,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,99%	1,36%	4,74%	14,55%
Жилой дом №1, ул. Пролетарская- ул. Комсомола-ул.Бабушкина	1,80%	8,10%	4,10%	5,40%	5,60%	5,80%	4,80%	3,60%	6,10%	5,20%	5,20%	1,00%	56,70%
Жилой дом №9/1, ул. Водяникова- ул.Линейная	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,06%	0,00%	0,15%
Жилой дом №9/2, ул. Водяникова- ул.Линейная	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,06%	0,00%	0,15%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,01%	0,02%	0,00%	0,03%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица 16
«Анализ выполнения плана по освоению в 2016 году»

Объект	1 квартал			2 квартал			3 квартал			4 квартал			Всего			Выполне ние плана
	план	факт	откло- нение	план	факт	откло- нение	план	факт	откло- нение	план	факт	откло- нение	план	факт	откло- нение	
Нежилое к жилому дому №4, ул. Водяникова-ул. Линейная	18,12%	9,28%	-8,84%	34,91%	14,35%	-20,56%	0,00%	15,43%	15,43%	0,00%	4,56%	4,56%	53,03%	43,61%	-9,42%	82,23%
Жилой дом №1, ул. Водяникова- ул. Линейная (ул. Дмитрия Мартынова, 11)	10,23%	9,50%	-0,73%	0,75%	0,00%	-0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,98%	9,50%	-1,48%	86,52%
Нежилое к жилому дому №1, ул. Водяникова-ул. Линейная	45,71%	4,93%	-40,78%	47,96%	0,74%	-47,22%	0,00%	9,80%	9,80%	0,00%	7,71%	7,71%	93,67%	23,18%	-70,49%	24,75%
Винноукрепитель и сети комплекса домов Водяникова-Линейная 1,2,4,4А	3,87%	1,07%	-2,80%	38,57%	5,39%	-33,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,09%	8,09%	42,44%	14,55%	-27,89%	34,28%
Жилой дом №1, ул. Пролетарская- ул. Бабушкина	21,15%	14,00%	-7,15%	53,69%	16,80%	-36,89%	0,00%	14,50%	14,50%	0,00%	11,40%	11,40%	74,84%	56,70%	-18,14%	75,76%
Жилой дом №9/1, ул. Водяникова- ул. Линейная	0,30%	0,04%	-0,26%	0,83%	0,04%	-0,79%	3,34%	0,00%	-3,34%	3,82%	0,07%	-3,75%	8,29%	0,15%	-8,14%	1,81%
Жилой дом №9/2, ул. Водяникова- ул. Линейная	0,30%	0,04%	-0,26%	0,65%	0,04%	-0,61%	1,35%	0,00%	-1,35%	2,55%	0,07%	-2,48%	4,85%	0,15%	-4,70%	3,09%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,48%	0,00%	-0,48%	0,48%	0,00%	-0,48%	0,48%	0,00%	-0,48%	0,48%	0,00%	-0,48%	1,92%	0,00%	-1,92%	0,00%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,33%	0,03%	-0,30%	0,39%	0,04%	-0,35%	0,51%	0,00%	-0,51%	0,17%	0,00%	-0,17%	1,40%	0,07%	-1,33%	5,00%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,00%	-0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,00%	-0,22%	0,00%

Указанная в таблице 16 информация показывает, что в отношении объектов строительства наблюдается несоблюдение сроков выполнения объемов строительно-монтажных работ, что связано, в первую очередь, с наличием задолженности по оплате взносов, и, как следствие, дефицитом источников финансирования. Наибольшее отклонение по темпам выполнения строительно-монтажных работ следует отметить у нежилого встроенно-пристроенного помещения к жилому дому №1 (ул. Водяникова -Линейная) и жилому дому №1 по улице Пролетарская-Бабушкина. Это связано с невозможностью введения данных объектов в эксплуатацию в 2016 году и переносом сроков строительства.

Максимальные затраты в 2016 году были осуществлены в отношении объектов первой очереди. На объекты второй очереди также приходились затраты, связанные с проектными работами, арендой земельных участков, охраной объектов и другие.

Таким образом, несмотря на низкую собираемость паевого и членского взносов, Кооператив по договоренности с генеральным подрядчиком продолжает вести строительно-монтажные и проектные работы, стараясь не приостанавливать деятельность.

Затраты на строительство объектов Кооператива условно можно разделить на две группы: затраты на выполнение строительно-монтажных работ и затраты на обеспечение строительства. Первая группа затрат представляет собой непосредственно сметную стоимость строительства объектов, к ним относятся общестроительные работы, работы по монтажу лифтов, отопления, канализации, вентиляции, расходы на отделку помещений, установку внутренней электрики, сетей связи и прочие сметные работы. Затратами на обеспечение строительства являются как затраты на проектные работы (авторский надзор, технические обследования, лабораторные исследования, техническая инвентаризация), так и на технические присоединения (подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, канализации и водоотведения, подключение к системам теплоснабжения и электроснабжения). В отношении комплекса домов ул.Водяникова-Линейная 1, 2, 4, 4А отдельно сгруппированы затраты на прокладку сетей и благоустройство, т.к. эти расходы связаны напрямую с целым комплексом домов и не могут быть разделены на объекты. В отношении остальных домов затраты на сети и благоустройство составляют часть сметной стоимости.

В таблице 17 представлен план-факт анализ осуществления расходов на строительство. Структура произведенных в 2016 году затрат позволяет сказать какие строительные работы производились в указанном периоде в отношении

каждого объекта. В расходах на строительство объектов первой очереди (достройка) наибольший удельный вес занимают расходы на выполнение строительно-монтажных работ, которые осуществляет генеральный подрядчик.

Следует отметить увеличение плановой величины расходов в отношении жилого дома №1 по улице Водяникова - Линейная на 9%, это связано, в первую очередь, с увеличением сметной стоимости объекта в виду необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных ранее.

Из таблицы 17 также видно, что фактически расходы на обеспечение строительства составили 15 % из запланированных 103 млн. рублей. Это связано с перенесением срока начала строительства жилого дома №9 по улице Водяникова-Линейная. Также, в связи с перенесением сроков окончания строительства не полностью освоены расходы на строительство жилого дома №1 по улице Пролетарская-Бабушкина.

Кроме того, незапланированные расходы возникли на ремонт двух квартир в жилом доме №2 по улице Водяникова-Линейная для переселения жителей дома №67 по улице Пролетарская, который подлежит сносу. Общая сумма ремонта составила 435 871,94 рубль.

Превышение фактических расходов над планируемыми усматривается по объектам: Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная), Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная), Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная), Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский). Несмотря на то, что на указанных объектах не ведутся строительные работы, за земельные участки начисляется арендная плата, площадки охраняются, а так же для целей охраны на площадках имеется электричество.

В отношении введенного в эксплуатацию дома № 4 ул. Водяникова — ул. Линейная дополнительные расходы возникли в связи с изменившимися требованиями законодательства, касающиеся постановки на кадастровый учет построенного объекта. Так, согласно действующему законодательству застройщик, завершивший строительство объекта, обязан поставить объект и все его части (многоквартирный дом и все квартиры и общее имущество собственников, являющиеся помещениями в многоквартирном доме) на кадастровый учет. Таким образом, если ранее квартиры, полученные от застройщика (в том числе и построенные в кооперативе) ставили на кадастровый учет собственники самостоятельно, то сейчас эта функция возложена на застройщика.

В случае с Кооперативом ЖСК-1 введены в эксплуатацию дома № 4, 2, 1 по ул. Водяникова – Линейная без постановки на кадастровый учет. Члены кооператива самостоятельно, до регистрации права собственности ставили на кадастровый учет жилые помещения, при этом многоквартирный дом, как здание, не стоял на кадастровом учете. В связи с этим возникла необходимость произвести эти работы.

Поскольку ранее оплата кадастровых услуг ложилась на будущего собственника, эти затраты не предусматривались в экономике Кооператива, Кооператив не имеет прибыли и не может закладывать такие дополнительные расходы в себестоимость объектов. В сегодняшней ситуации Кооператив полагает необходимым компенсировать расходы на проведение кадастровых работ из расчета стоимости оплаченных услуг на 1 кв.м. площади всех частей помещения (квартиры) вводимого в эксплуатацию дома.

Таблица 17
«Анализ осуществления расходов на строительство в 2016 году»

Объект	План на 2016 год				Итого расходов	Факт 2016 год				План-факт		
	Расходы на строительство	Расходы на обеспечение строительства				Расходы на строительство	Расходы на обеспечение строительства			Итого расходов	Отклонение	% выполнения
		Проектные работы	Технические присоединения	Всего расходов на обеспечение строительства			Проектные работы	Технические присоединения	Всего расходов на обеспечение строительства			
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	21 644 635,90	445 000,00	2 000 000,00	2 445 000,00	24 089 635,90	947 525,40	2 829 943,83	3 777 469,23	26 267 769,92	-2 178 134,02		
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)				0,00	0,00	133 897,50		133 897,50	133 897,50	-133 897,50		
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская)	158 122 735,20	8 140 000,00	1 819 000,00	9 959 000,00	168 081 735,20	1 911 426,40	266 020,50	2 177 446,90	128 676 226,69	39 405 508,51	77%	
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)		243 000,00	242 000,00	485 000,00	0,00	898 400,00		898 400,00	1 829 641,84	-1 829 641,84		
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)					485 000,00	947 585,11		947 585,11	947 585,11	-462 585,11		
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская)		10 060 600,0	4 935 000,00	14 995 600,00	14 995 600,00	3 590 512,54	30 000,00	3 620 512,54	3 620 512,54	11 375 087,46	24%	
Жилой дом №1 (ул. Мате Залка, пр. Комсомольский)				0,00	0,00	11 715,72		11 715,72	11 715,72	-11 715,72		
Жилой дом № 7 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	10 200 000,00	4 314 000,00	27 300 000,00	31 614 000,00	41 814 000,00	535 798,37	13 333,34	549 131,71	549 131,71	41 264 868,29	1%	
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	40 000 000,00	4 314 000,00	27 300 000,00	31 614 000,00	71 614 000,00	535 798,37	13 333,33	549 131,70	549 131,70	71 064 868,30	1%	
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)		4 689 000,00	7 050 000,00	11 739 000,00	11 739 000,00	535 798,37	13 333,33	549 131,70	549 131,70	11 189 868,30	5%	
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	45 549 175,60	150 000,00	0,00	150 000,00	45 699 175,60	1 764 655,31		1 764 655,31	13 607 005,11	32 092 170,49	30%	
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	14 390 266,30	180 000,00	0,00	180 000,00	14 570 266,30	351 103,98	15 728,32	366 832,30	10 065 700,05	4 504 566,25	69%	
Сети и благоустройство	21 920 254,59			0,00	21 920 254,59			0,00	8 161 255,24	13 758 999,35	37%	
Итого	311 827 067,59	32 535 600,0	70 646 000,00	103 181 600,00	415 008 667,59	12 164 217,07	3 181 692,65	15 345 709,72	194 968 704,83	220 039 962,76	47%	

Говоря о выполнении Сметы доходов и расходов, следует отметить не только уменьшение суммы источников финансирования, но и изменение их структуры в 2016 году. На рисунке 10 содержится плановое соотношение поступлений, а на рисунке 11 представлено фактическое соотношение источников финансирования. Сравнение указанных данных говорит о том, что наибольшим источником финансирования деятельности Кооператива в 2016 году является кредиторская задолженность, т.е. больше половины всех расходов было осуществлено за счет привлеченных средств. Около 19% всех расходов было осуществлено за счет поступивших паевых взносов, оплаченных членами Кооператива. Наименьшее отклонение от плана финансирования отмечается в привлечении средств от реализации свободных паев, что связано с продажей паев за 55 тыс. рублей за 1 квадратный метр генеральному подрядчику.

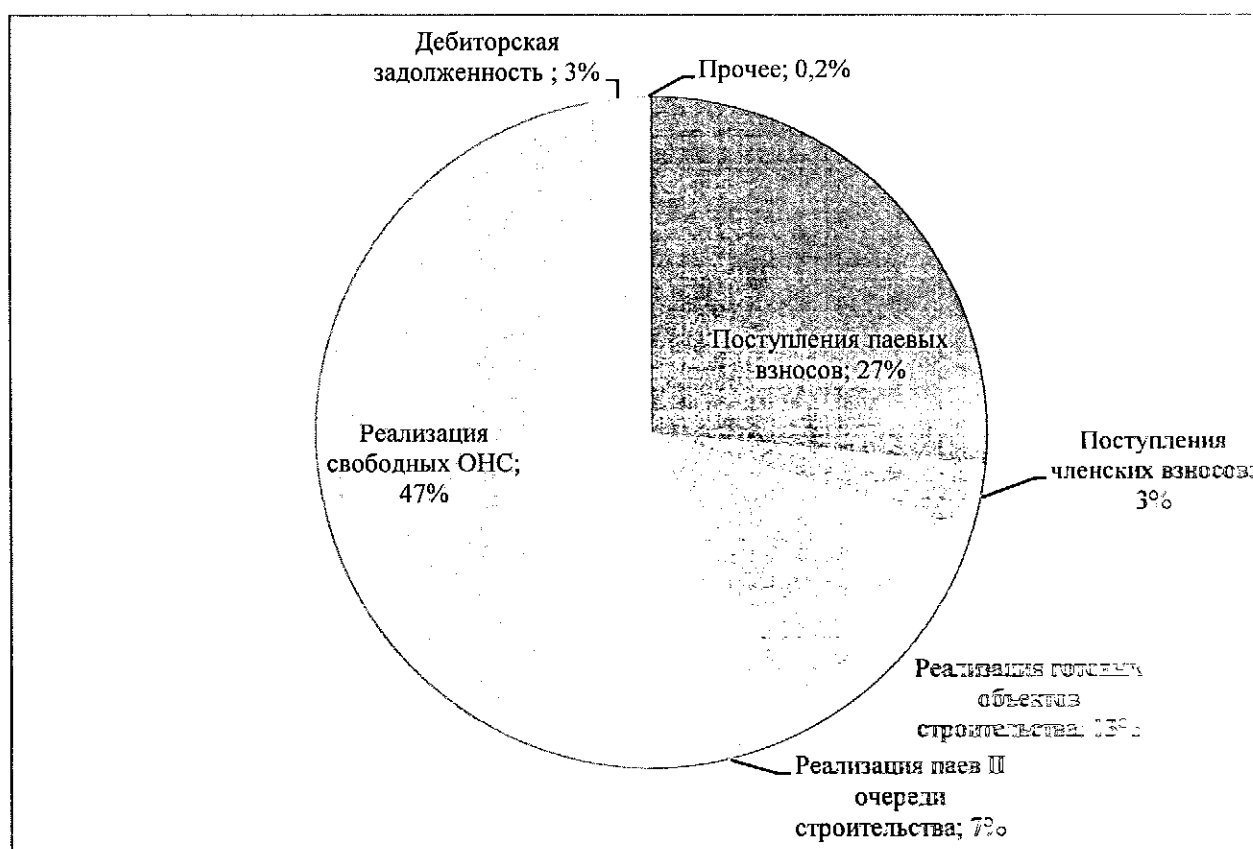


Рис. 10 – Плановая структура источников финансирования расходов Кооператива согласно Смете доходов и расходов на 2016 год

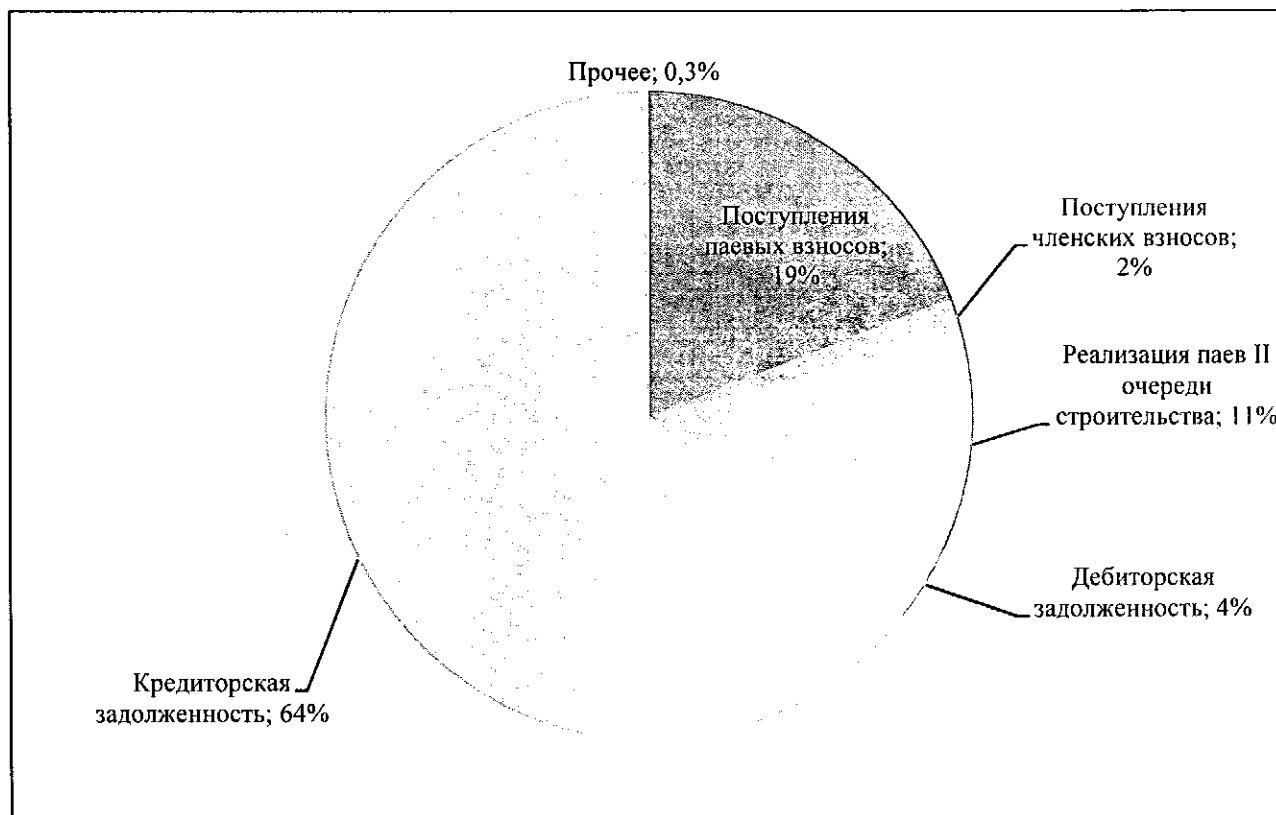


Рис. 11 – Фактическая структура источников финансирования расходов Кооператива в 2016 году

2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

По статье «Содержание Кооператива» Сметы доходов и расходов было запланировано 12 621 120,64 руб. Фактические расходы составили 95% от планового значения - 12 181 887,07 руб.

В таблице 18 содержится анализ выполнения плана по расходам на содержание Кооператива.

Таблица 18
«Анализ расходов на содержание Кооператива в 2016 году»

Наименование расходов		Плановая величина на 2016 год	Фактическая величина за 2016 год	Отклонение	% выполнения плана
Аренда офиса	Услуги	1 389 648,00	1 139 020,00	-250 628,00	82%
Коммунальные	Услуги	96 000,00	78 049,06	-17 950,94	81%
Телефонная связь	Услуги	48 000,00	17 336,98	-30 663,02	36%
Бакалавр	Услуги	6 000,00	5 260,00	-740,00	88%
Почтовые расходы	Услуги	120 000,00	22 475,12	-97 524,88	19%

Обслуживание оргтехники	Услуги	99 600,00	100 400,00	800,00	100%
Банковское обслуживание	Банк-клиент	5 400,00	5 650,00	250,00	105%
	Комиссия	180 000,00	87 620,66	-92 379,34	49%
	РКО	120 000,00	50 019,98	-69 980,02	42%
Уборка помещения	Услуги	22 988,00	24 555,38	1 567,38	107%
Интернет	Услуги	33 984,00	33 984,00	0,00	100%
Обслуживание 1С	Услуги	27 192,00	27 817,80	625,80	102%
Охрана	Услуги	24 000,00	24 000,00	0,00	100%
Канцелярские товары	Услуги	111 000,00	44 991,12	-66 008,88	41%
Заработная плата	ФОТ	7 484 159,92	7 797 756,27	313 596,35	104%
	Налоги с ФОТ	2 226 148,72	2 296 906,76	70 758,04	103%
Хозтовары	Тов.хоз.назначения	6 000,00	1 966,02	-4 033,98	33%
Прочие расходы	Услуги нотариуса, госпошлины, доработка сайта, грандсмета	621 000,00	289 814,00	-331 186,00	47%
Итого		12 621 120,64	12 047 623,15	-573 497,49	95%

Уменьшение запланированной величины отмечено за счет снижения коммунальных расходов, почтовых затрат, а также за счет снижения расходов на банковское обслуживание.

2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность

Проводя анализ статьи расхода следует отметить, что сумма задолженности не уменьшилась относительно данных на 31.12.2015 г., а увеличилась до 310 млн. руб. Такая ситуация связана с тем, что фактически строительство на 61% ведется за счет ООО «Экономжилстрой».

В сегодняшней ситуации, Кооператив использует принцип «единой кассы», подразумевающий совокупное покрытие полученными взносами всех расходов Кооператива, как на обеспечение деятельности, так и на достройку и строительство объектов вне зависимости от принадлежащих платильщикам квартир. При наличии указанных выше проблем данный принцип позволяет оперативно принимать решения по строительству объектов. Кроме того, Кооператив в качестве одного из источников финансирования строительства

использует кредиторскую задолженность перед генеральным подрядчиком, абсолютное значение которой отражено в таблице 19.

Таблица 19
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2016 году»

Показатель	План		Факт		Отклонение
	На 31.12.15	На 31.12.16	На 31.12.15	На 31.12.16	
Задолженность по выполненным СМР	250 935 233,08	0,00	250 935 233,08	296 043 286,87	296 043 286,87
Прочая задолженность	11 486 210,54	0,00	11 486 210,54	14 844 056,96	3 357 846,42
Итого	262 421 443,62	0,00	262 421 443,62	310 887 343,83	310 887 343,83

Кооператив в отчетном периоде планировал погасить задолженность перед генеральным подрядчиком, однако этого не случилось по причине отсутствия финансирования. Динамика роста кредиторской задолженности изображена на рисунке 12. Данный график показывает увеличение кредиторской задолженности за 2016 год на 18,5%.

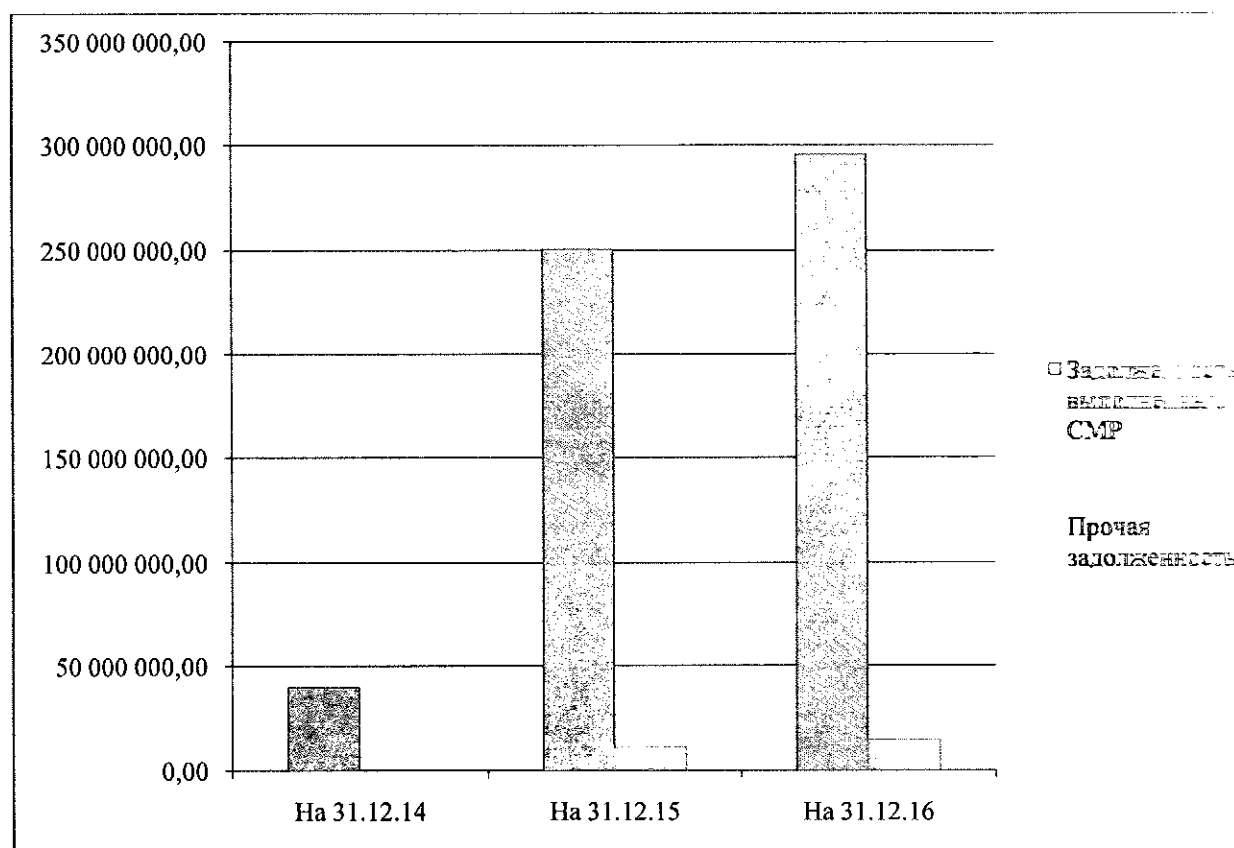


Рис.12 – Динамика изменения кредиторской задолженности Кооператива

Таким образом, подводя итоги функционирования Кооператива за отчетный период, следует сказать, что проблема низкой собираемости членских и паевых взносов осталась актуальна и в 2016 году. Этот факт приводит к дефициту финансирования финансово-хозяйственной деятельности, что, как следствие, вызывает замедление темпов строительства. Изменение нормативного регулирования деятельности внесло корректировки в процесс достройки объектов второй очереди. Однако Кооператив, несмотря на все трудности продолжает достраивать объекты незавершенного строительства, полученные от ООО «Стройтехника».

3. Заключение

В целом по Смете можно сказать, что смета выполнена на 70% в расходной части и на 70% в части источников финансирования.

Кооператив не имеет возможности выполнять смету доходов и расходов по запланированным расходам, не получая запланированные источники финансирования, это увеличивает сроки строительства, а значит, финансовую нагрузку на членов Кооператива.

За время работы Кооператива были введены в эксплуатацию три объекта незавершенного строительства и переданы дольщикам 472 жилых помещения в домах, находящихся по адресу ул. Линейная, д. 94, ул. Д. Мартынова, д. 9, ул. Д. Мартынова, д. 11. На финальном этапе строительства находится объект первой очереди: ул. Пролетарская дом 147, таким образом, во втором полугодии 2017 года завершится строительство еще 196 жилых помещений. Строительство первой очереди объектов фактически было реализовано благодаря генеральному подрядчику (ООО «ЭкономЖилСтрой»). На начало 2017 года Кооперативом было оплачено только 53% выполненных строительно-монтажных работ, задолженность перед генеральным подрядчиком составляет 295 млн. руб.

На момент окончания достройки жилых домов первой очереди Кооперативе остается 32 тыс.кв.м. площадей, принадлежащих собственным дольщикам, в том числе и жилые помещения, обеспечивающие возврат займа предоставленного ОАО «Красцветмет» для строительства в ООО «Стройтехника» в период внешнего управления.

В 2015-2016 гг. произошли резкие изменения в экономической ситуации на рынке строительства и недвижимости. Так, стоимость квадратного метра сегодня фактически составляет 46-48 тыс. руб. за кв.м., что уменьшает источники финансирования строительства Кооператива. В итоге общий дефицит

складывается из потерь от снижения цены одного квадратного метра за задолженности перед подрядчиками за строительство первой очереди объектов. Сложившаяся ситуация не позволяет Кооперативу начинать строительство объектов второй очереди без принципиального решения вопроса дефицита финансирования.

Чтобы оставшиеся 224 «обманутых дольщика» могли получить квартиры, Кооперативу нужна финансовая помощь со стороны Администрации города Красноярск и Правительства Красноярского края. Кооператив обратился к власти с прошением о выделении дополнительных земельных участков, минимальной площадью 18 га. Строительная компания, которой предоставляется земельный участок, самостоятельно или совместно с Кооперативом осуществит строительство жилых помещений на предоставленных земельных участках, и передаст «обманутым дольщикам» часть средств, полученных от реализации данного проекта, требующуюся для покрытия дефицита строительства первой и второй очереди ЖСК-1.