

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 113246807911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, ж/м. 2, оф. 152
 Р/счет 40703810292080001072 Новосибирский филиал ПАО "АК БАРС" Банк К/счет 301018106000000000732, 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 «31» 05 2018 г.
 Протокол № б/н

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
 собрания членов Кооператива
 Протокол № _____
 от «__» _____ 2018г.

Председатель Правления

/В.Л. Голик/



ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности
 за 2017 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и
 расходов 2017 года

Председатель
 Ревизионной комиссии

/М.В. Жестовский/ Л.В. Жестовский

г. Красноярск

Содержание

1. Общие сведения по итогам года	3
1.1. Обзор объектов строительства Кооператива. Завершенное строительство.....	3-8
1.2. Обзор объектов строительства Кооператива. Незавершенное строительство.....	8-9
1.3. Членство в Кооперативе.....	9-11
1.4. Общие сведения о деятельности кооператива.....	12-16
2. Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2017 год.....	17-18
2.1. Анализ поступления паевых взносов	18-23
2.2. Анализ поступления членских взносов.....	24-28
2.3. Анализ поступления вступительных взносов	28-32
2.4. Реализация свободных паев, свободных объектов незавершенного строительства, готовых объектов,	32-33
2.5. Расходная часть сметы. Выполнение СМР. Обеспечение строительства.....	34-41
• 2.6. Расходная часть сметы. Содержание кооператива.....	41-42
2.7. Расходная часть сметы. Кредиторская задолженность.....	42-43
3. Заключение	43-45

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 Красноярска 16 мая 2013 года за ОГРН 1132468027911.

Фактическим началом деятельности следует считать момент передачи незавершенных объектов строительства на основании Определения 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 отводе в принятии решений собрания кредиторов недействительности, от удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений» по делу №А33-31112/2009 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, м² (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 нежилые помещения.	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 нежилые помещения.	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. Гинейская, 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. Коммуна – ул. Боткина)	9 861,27	40%	196
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Коммуна – ул. Боткина)	6 928,73	13%	119
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Матв. 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 строительство 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. Коммуна; многоэтажный жилой дом № 12 по ул. Гусарова.

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.

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 строительства 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 в права собственности на объект
		Номер	Дата окончания	Срок действия	Договор аренды земельного участка	Срок действия аренды	
1.	Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 1 по ул. Водяникова – Линейная	Д/14 – 1560 от 25.05.2007 г.	08.09.2016	08.06.2017	№ 337 от 24.04.2018	08.02.2021	07.07.2014
2.	Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Конялова – 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

Строительство указанных объектов было начато на заемные средства одного из пайщиков – ООО «ЭкономЖилСтрой», с которым были заключены договоры генерального подряда.

Кооператив нуждается 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 решению от 16.10.2013 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решению от 23.03.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решению от 11.03.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решению от 06.07.2016 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решению от 04.05.2017 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решению от 10.10.2017 г.
Жилой дом №1	Декабрь 2013	Март 2016	Апрель 2016			

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	Март 2017	Август 2017
Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Конялова – Боткина	Март 2016 г.	Июнь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Март 2017	Август 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;

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

В 2016 году было введено 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 2017 году был введен в эксплуатацию Жилой дом №1 ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Конялова – ул. Боткина – 196 квартир.

В таблице 4 представлена информация об объектах Кооператива, строительство которых было завершено в 2015-2017 годах.

Таблица 4
«Обзор готовых объектов Кооператива в 2015-2017 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. Волынникова — ул. Линейная) (жилая часть)	51%	03.03.2015	01/1103-дг	72	4 090,40
Жилой дом № 2 (ул. Волынникова — ул. Линейная)	75%	20.05.2015	01/2355-дг	251	12 205,20
Жилой дом № 1 (ул. Волынникова — ул. Линейная) (жилая часть, 3-4 подъезды)	32%	29.12.2015	24-308-дг-1560-2007	77	4 849,00
Жилой дом № 1 (ул. Волынникова — ул. Линейная) (жилая часть, 1-2 подъезды)	32%	25.05.2016	24-308-дг-1560-2007	72	4 742,80
Жилой дом №1 ул. Пролетарская — Бабушкина — Копылова — Боткина	40%	28.11.2017	24-308-14-12894-2007	196	10384,00
Итого:					25887,4
Нежилые объекты					
Жилой дом № 4 (ул. Волынникова — ул. Линейная) (нежилая часть)	0%	20.12.2016	24-308-дг-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 компаний «Покровград» (комплекс жилых домов в мкрп. Покровский 7А), ООО Управляющей компанией «Алмаз» (ул. Пролетарская №147).

На 1 января 2018г по домам, введенным в эксплуатацию до 01.01.2018 г. из 670 введенных в эксплуатацию помещений были переданы 612 помещений.

В том числе по сданному в отчетном периоде объекту — многоквартирному дому №1 ул.Полетарская-ул.Бабушкина-ул.Копылова-ул.Боткина из 196 квартир, своевременно получены 149 квартир.

Таким образом, в отношении более чем 2/3 членов кооператива («обманутых дольщиков») достигнута цель, 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. Волынникова — Линейная (25.05.2016 г.), а также нежилого объекта, встроено-присоединенного к жилому дому ул. Линейная, 94, непосредственно строительные работы велись на объекте: Жилой дом №1 по ул. Пролетарская — Бабушкина — Копылова — Боткина и закончились в ноябре 2017 года, по итогу в процессе строительства находится один нежилой объект — встроено-присоединенное 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 31.12.2017 г., %
Первая очередь строительства			
Нежилое № 1 (ул. Волынникова — ул. Линейная)	1 732,96	0%	28,5%
Итого:	1732,96		
Вторая очередь строительства			
Жилой дом № 9 корпус 1 (ул. Волынникова — ул. Линейная)	20 745,41	0%	
Жилой дом № 9 корпус 2 (ул. Волынникова — ул. Линейная)	20 745,41		
Итого:	41 490,82		
Объекты незавершенного строительства			
Жилой дом № 4а (ул. Волынникова — ул. Линейная)	3 902,39	2%	
Жилой дом № 10 (ул. Волынникова — 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. Матв. Заслав. пр. Комсомольский)	10 480,00	2%	
Итого:	60 350,45		

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. Пассивные 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 строительных 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 арбитражные суды отказали в снятии обременения. 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 управления ООО «Стройтехника», либо инициирование кооперативом нового судебного процесса после того, как ООО «Стройтехника» будет исключено из единого государственного реестра юридических лиц.

1.3. Членство в Кооперативе.

Арбитражный суд Красноярского края, удовлетворя 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 пожеланиям Устава (пункт 6.4), принятого общим собранием членов кооператива, получение в собственности квартиры не прекращает отношений членства в Кооперативе.

Однако, практика по введению в эксплуатацию объекта – 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 взнос 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 2018 года из Кооператива «вышло» 31 470,88 м² - это те площади, владельцы которых погасили всю задолженность по взносам. В настоящее время около 33 тыс. м² площадей Кооператива еще принадлежат «обманутым дольщикам».

[illegible]

1.4. Обшире сведения о деятельности Кооператива.

В рамках защиты интересов большинства членов кооператива Кооператив участвует в судебных процессах в качестве истца и ответчика, Кооператива в организациях государственной власти.

1.4.1. В 2017 году судами общей юрисдикции по спорам с участием кооператива были вынесены следующие судебные решения

Таблица 7

Наименование сторон	Суть требований	Орган, рассмотревший заявление	Дата решения	Результат рассмотрения дела	Дата рассмотрения и дела во 2-й инстанции
Заявления, предъявленные к ЖСК-1 Санарова Л.В.	О признании права собственности на квартиру	Центральный районный суд г. Красноярск	13.12.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива	
Нагибина М.Г.	О взыскании суммы денежного взноса, подлежащего возврату	Совместный районный суд г. Красноярск	19.12.2017	Оставлено без рассмотрения	
Нагибина М.Г.	О признании права собственности на квартиру	Центральный районный суд г. Красноярск	04.10.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива	
Коротких- Тонцева М.А.	О взыскании денежных средств, процентов, компенсаций морального вреда	Совместный районный суд г. Красноярск	23.11.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива	
Воропаев М.В.	О признании недействительным решения Правления об отказе в приеме из кооператива	Совместный районный суд г. Красноярск	25.05.2017	Частично удовлетворили. Решение об отказе в выходе из кооператива по причине неоплаты коммунальных услуг признано незаконным.	19.03.2018
Холодов С.В.	О признании недействительным решения Правления об отказе в приеме из кооператива	Совместный районный суд г. Красноярск	18.10.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива	
Галстян Р.Д.	Об отмене Правления назначившего квоты	Совместный районный суд г. Красноярск	17.01.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива, впоследствии отказ от иска	
Заявления, поданные ЖСК-1 Дергачева Т.А.	Судебный приказ о взыскании денежных взносов	Мировой суд Совместного р-на г. Красноярск	03.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива	

Строкина Е.Ю.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Советского р-на г.Красноярск	03.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Ильин А.В.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Советского р-на г.Красноярск	13.04.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Ильин А.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Советского р-на г.Красноярск	17.11.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Суханов М.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Железнодорожного р-на г.Красноярск	18.05.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Попова Т.А.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Деминского р-на г.Красноярск	02.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Гордеева И.Н.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Деминского р-на г.Красноярск	02.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Гордеева И.Н.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Деминского р-на г.Красноярск	21.11.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Писенчиков И.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Центрального р-на г.Красноярск	01.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Гриценко В.Г.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Енисейского р-на г.Красноярск	17.03.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Сазонова О.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Железнодорожного р-на г.Красноярск	13.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Кондратенко Р.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Деминского р-на г.Красноярск	30.01.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Неколова И.Н.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	19.05.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива

Борзенков К.А.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Железнодорожного р-на г.Красноярск	02.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Жукова Е.В.	Судебный приказ о взыскании членских взносов	Мировой суд Центрального р-на г.Красноярск	01.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Шегай С.В.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Центрального р-на г.Красноярск	21.02.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Давыденко Е.В.	Взыскание убытков, причиненных в результате несвоевременного получения готовой квартиры несвоевременного получения готовой квартиры	Мировой суд Центрального р-на г.Красноярск	09.01.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Дайченко Л.В.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского района г. Красноярск	11.07.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Шестерова Л.В.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского района г. Красноярск	06.10.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Старостенко Е.В.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского района г. Красноярск	08.08.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Малыгина Т.И. Встречный ответчик: ЖСК	Требование ЖСК: О взыскании средств (членские)	Совместный районный суд г. Красноярск	09.11.2016	Требования ЖСК-удовлетворены. Во встречных требованиях – отказано.
Коврижкин П.Д. Кузьменко Г.М.	Встречные требования: О признании незаконным отказа в выводе из кооператива О взыскании возмещения	Совместный районный суд г. Красноярск	30.08.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
				19.12.2017

членским взносам				
Ворошиленко А.С.	О изъятии задолженности по членским взносам	Мировой суд Центрального р-на г. Красноярск	30.10.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Чакаджи Н.С.	О изъятии задолженности по членским взносам	Мировой суд Советского р-на г. Красноярск	15.11.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива
Васильева Н.М.	О прекращении договора ЖДУ и признании собственности на кооператива на квартиру	Центральный районный суд г. Красноярск	23.11.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива

Помимо этого, кооперативом проводятся претензионная работа – направляются письма о добровольном погашении задолженностей членами кооператива.

1.4.2. В отчетном году Кооператив в целях получения государственной помощи для завершения строительства обращался с многочисленными заявлениями в органы исполнительной и законодательной власти города и края.

Активизированная по второй половине 2017г. работа органов власти с «обманутыми дольщиками» способствовала тому, что обращения кооператива были услышаны.

Основным направлением работы кооператива стало участие в написании и обсуждении проекта Закона края «О внесении изменений в ст.12.1. Закона «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

Кроме того, на уровне министерства строительства края Кооператив осенью 2017г. вошел в рабочую группу для обобщения информации о деятельности кооператива по застройке домов (учитывая, что создание обманутыми дольщиками ЖСК является одним из вариантов решения проблемы домов «обманутых дольщиков» в крае).

На уровне Законодательного собрания края Кооператив в лице председателя 31.10.2017 был включен в Рабочую группу с участием депутатов, созданную в целях контроля решения проблем обманутых дольщиков.

Законом края, который позволяет построить за счет государственной помощи многоквартирный дом кооператива и покрыть финансовый дефицит, возникший в связи с недостаточностью средств паевых взносов членов кооператива для строительства, окончательно принят Законодательным собранием края 22.03.2018г.

В итоговом тексте закона пункт 2 статьи 12.1, закрепляющий, что «Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов допускается в случае,

если такие проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагают строительство объекта», дополнен подпунктом «г» следующего содержания:

«г) многоквартирный дом (многоквартирные дома), общая площадь жилых помещений в котором составляет не менее 10 000 кв. метров, в случае если инвестиционным проектом предусматривается предоставление одной из следующих мер по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов, перед которыми застройщики не выполнили свои обязательства по завершению строительства многоквартирных домов на территории Красноярского края в срок, предусмотренный договором участия в долевом строительстве;

передача в собственность, гражданам, пострадавшим от действий (бездействия) застройщиков, жилых помещений площадью не менее чем 10 процентов от общей площади жилых помещений, строительство которых предусматривается инвестиционным проектом, в многоквартирном доме (многоквартирных домах), предусмотренном инвестиционным проектом, или в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию;

завершение строительства не достроенного застройщиком многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств участников долевого строительства, членов жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в соответствии с законодательством о банкротстве застройщиков в целях завершения строительства многоквартирного дома, затраты на завершение строительства которого составляют не менее 50 миллионов рублей и включенного в адресный перечень незавершенных строительных многоквартирных домов, предусмотренный статьей 4 Закона края от 29 апреля 2010 года № 10-4663 «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Красноярского края».

Участие в реализации данного закона и взаимодействие с инвестором кооператив сможет в 2018 году после того, как будут приняты подзаконные акты и выделен соответствующий земельный участок, который будет передан инвестору, намеренному завершить строительство дома кооператива.

Глава 2. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2017 года.

В настоящей главе представлен отчет о выполнении Сметы доходов и расходов за 2017 год.

Таблица 8
«Анализ выполнения Сметы доходов и расходов в 2017 году»

№ п/п	Наименование	Согласно смете доходов и расходов на 2017	Фактические расходы и доходы за 2017	Отклонение	% выполнения сметы
1.	Расходы				
1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ	160 881 144,75	54 411 974,74	-112 469 170,01	33%
1.1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ I очереди строительства	80 670 985,19	51 523 009,06	-29 147 976,13	64%
1.1.2.	На выполнение строительно-монтажных работ II очереди строительства	86 210 159,56	2 888 965,68	-83 321 193,88	3%
1.1.3.	На выполнение строительно-монтажных работ свободных объектов незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	
1.2.	На обеспечение строительства	146 245 433,71	14 956 970,69	-131 288 463,02	10%
1.2.1.	На обеспечение строительства I очереди строительства	10 463 735,55	12 077 131,80	1 613 406,25	115%
1.2.2.	На обеспечение строительства II очереди строительства	91 374 069,77	421 959,92	-90 952 109,85	0,46%
1.2.3.	На обеспечение строительства свободных объектов незавершенного строительства	44 407 628,38	2 457 878,97	-41 949 759,41	6%
1.3.	На содержание Кооператива	10 673 959,76	10 046 240,86	-627 718,90	94%
1.3.1.	в том числе коммунальные платежи		71 396,28	71 396,28	
1.4.	Кредиторская задолженность на 31.12.2017	310 887 343,83	310 887 343,83	0,00	100%
1.4.1.	в том числе по выполненным СМР	296 043 286,87	296 043 286,87	0,00	100%
1.5.	Долгиторская задолженность на 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	
1.5.1.	в том числе отчисления авансы	0	5 788 990,42	5 788 990,42	
	Итого расходы:	634 687 882,04	396 487 236,71	-238 200 645,33	62%
2.	Источники финансирования				
2.1.	Поступления паяных взносов	132 288 516,95	29 635 786,40	-102 652 730,55	22%
2.1.1.	Пашовые поступления на 2017 год	83 808 410,70	21 572 662,01	-64 235 748,69	25%
2.1.2.	Пашовые задолженности по паше пашового взноса за 2014-2016 годы	46 480 106,25	8 063 124,39	-38 416 981,86	17%
2.2.	Поступления членских взносов	15 855 986,61	4 363 939,55	-11 492 047,06	28%
2.2.1.	Пашовые поступления на 2017 год	8 643 709,60	2 700 292,53	-5 943 417,07	31%
2.2.2.	Пашовые задолженности по паше членского взноса за 2014-2015 годы	7 212 277,01	1 663 647,02	-5 548 629,99	23%
2.3.	Поступления отступных взносов	30 073,05	8 047,85	-22 025,20	27%
2.3.1.	Пашовые поступления на 2016 год	9 287,00	4 498,35	-4 788,65	48%
2.3.2.	Пашовые задолженности по паше отступного взноса за 2014-2015 годы	20 786,05	3 549,50	-17 236,55	17%
2.4.	Реализация готовых объектов строительства	38 734 110,00	0,00	-38 734 110,00	0%
2.5.	Реализация паше II очереди строительства	102 157 046,03	32 650 064,19	-69 506 981,84	32%
2.6.	Реализация свободных ОИНС	326 621 210,00	0,00	-326 621 210,00	0%
2.7.	Взыскания коммунальных платежей	2 515 108,63	239 295,81	-2 275 812,82	10%

2.8.	Долгиторская задолженность на 31.12.2017	16 485 830,77	16 485 830,77	0,00	100%
2.8.1.	в том числе отчисления авансы	15 656 451,55	15 656 451,55	0,00	100%
2.9.	Кредиторская задолженность на 31.12.2017	0,00	313 023 830,01	313 023 830,01	
2.9.1.	в том числе по выполненным СМР	0,00	301 214 279,64	301 214 279,64	
	Средства расчетного счета на 01.01.2016		80 442,13	80 442,13	
	Итого источников финансирования:	634 687 882,04	396 487 236,71	-238 200 645,33	62%

На 2017 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. Поступления паяных взносов
2. Поступления членских взносов
3. Поступления отступных взносов
4. Реализация готовых объектов строительства
5. Реализация паше II очереди строительства
6. Реализация свободных объектов незавершенного строительства
7. Средства, полученные от взыскания коммунальных платежей
8. Уплаченные ранее авансы (долгиторская задолженность)

2.1. Анализ поступления паяных 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, пашовый взнос предполагается как основной источник финансирования строительства.

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

При планировании поступлений паевого взноса Кооператив основывается на графике строительства, утвержденном Правлением (Приложение № 2 к Смете доходов и расходов на 2017 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 оплат паявых взносов в разрезе по объектам.

[illegible]

Таблица 9
«Анализ поступления пасыковых взносов за 2017 год»

Так, Кооперативом на 2017 год было запланировано получить 132 288 516,95 рублей пассивных взносов, в том числе задолженность прошлого периода (2014-2016 года) – 46 480 106,25 рублей, однако по факту было получено лишь 47% плановой величины, что составляет 62 285 850,59 рублей.

Из представленной таблицы видно, что наибольшая активность членов Кооператива по уплате пассивных взносов отмечается в IV квартале 2017 года. Данную динамику можно соотносить со сроками сдачи жилого дома №1 по улице Пролетарская-ул.Бабушкина-ул.Конькова-ул.Боткина – члены Кооператива активно оплачивали пассивные взносы с целью получения своих квартир.

Согласно положений Устава и договора о членстве, пассивный взнос подлежит оплате ежемесячно, в размере, соответствующем графику строительства, то есть, член кооператива вправе самостоятельно разделить сумму своего пассивного взноса, указанную в договоре о членстве и подписанную оплате, пропорционально утвержденному графику строительства. Кроме того, договором о членстве предусмотрено право члена кооператива досрочно внести пассивный взнос в большем объеме, чем предусмотрено графиком строительства (платежей) или в полной сумме, а также возможность оплачивать пассивный 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 показала практика, примерно 40% членов кооператива оплачивают пассивный 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 таблице 10 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате пассивного взноса.

Таблица 10
«Задолженность по оплате пассивных взносов за 2017 год»

Объекты	Пассивный взнос всего, руб.	Пассивный взнос к уплате на 01.01.17г., руб.	Оплачено за 2014-2017 гг., руб.	Задолжен- ность, руб.
Жилой дом № 1 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	94 125 429,92	94 125 429,92	93 964 341,85	161 088,07
Жилой дом № 2 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	103 954 813,33	103 954 813,33	103 954 813,33	0,00
Жилой дом № 4 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	31 886 333,93	31 886 333,93	31 194 770,75	691 563,18
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина)	89 698 079,17	89 698 079,17	82 816 290,28	6 881 788,89
Жилой дом № 1а (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	29 097 661,79	1 483 980,75	5 655 331,03	-4 171 350,28
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	30 476 408,24	3 489 548,74	1 337 096,15	2 152 452,59
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина)	30 191 330,73	238 511,51	178 683,61	59 827,90
Жилой дом № 1 (ул. Мале Завок, пр. Комсомольский)	12 910 142,96	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 9/2 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	97 218 755,04	505 537,53	6 181 699,21	-5 676 161,68
Жилой дом № 9/1 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	131 920 554,39	685 986,88	31 833 614,64	-31 147 627,76
Жилой дом № 10 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	52 663 569,81	15 799,07	61 141,16	-45 342,09
Нежилое № 1 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	50 115 916,27	23 558 410,80	51 584 780,58	-28 026 369,78
Нежилое № 4 (ул. Воляничкова – ул. Липецкая)	54 870 907,05	54 870 907,05	54 870 907,05	0,00
Итого	818 459 902,63	404 513 338,69	463 633 469,64	-59 120 130,95

Наибольшая задолженность по пассивным взносам в абсолютном выражении числится за жилым домом №1 по улице Пролетарская-Бабушкина- Конькова-Боткина, по нежилому помещению в доме №1 по ул.Воляничкова-ул.Липецкая.

На рисунке 3 представлена диаграмма структуры собранного в 2017 году паявого взноса.

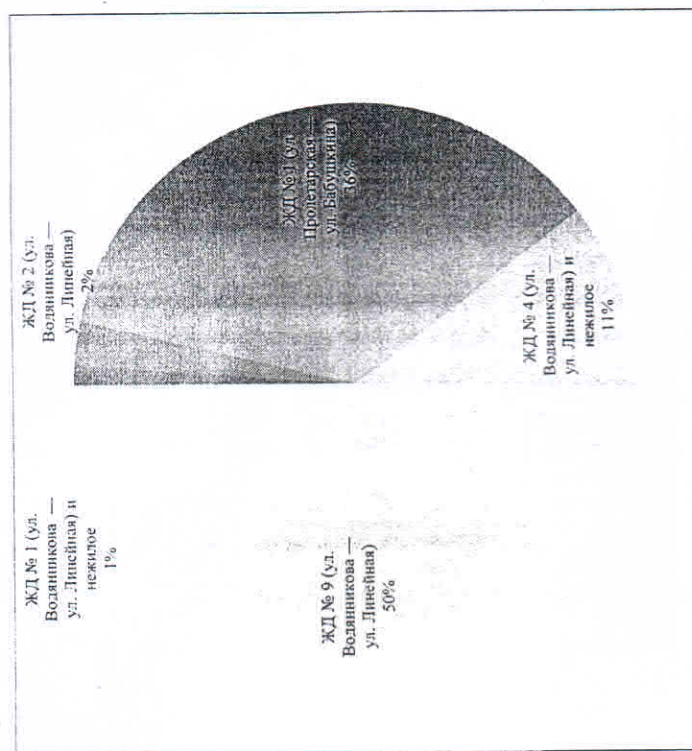


Рис. 1 – Анализ структуры поступления паявого взноса в 2017 году

Как видно из рисунка 3, половина поступлений паявого взноса в 2017 году приходится на членов Кооператива, претендующих на площади, находящиеся в жилом доме №9 по ул. Воляникова - ул. Линейная, что свидетельствует о поступлении паявых взносов от членов кооператива по объектам второй очереди, а также на площади в жилом доме №1 по улице Пролетарская – Бабушкина – Копылова – Боткина, что связано с окончанием строительства данного объекта.

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 2017 году размер членского взноса составил: 20 руб. за 1 кв.м.

В отчетном периоде Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой неуплаты членских взносов. Так, исходя из утвержденного и размера членского взноса, Кооператив планировал согласно Смете доходов и расходов получить за 2017 год членских взносов для покрытия расходов на обеспечение деятельности на сумму 15 855 986,61 руб., в том числе 7 212 277,01 руб. – задолженность, образовавшаяся в связи с неуплатой членских взносов в 2014-2016 годах. Однако фактически размер собранных членских взносов составил 4 363 939,55 руб., что составляет менее половины запланированного значения, а именно - 28%.

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 2017 году. Из нее видно, что в 2017 году величина фактически собранного членского взноса меньше запланированного значения.

Показатели плана членских взносов по домам 2-й очереди учтены в доме №9, строительство которого планируется.

Таблица 11

«Анализ поступления членских взносов за 2017 год»

Объекты	Заполненность по оплате на 01.01.2017	План поступления на 2017 год	Фактическое поступление 2017 год				Выполнение на 31.12.17	Выполнение на конец
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал		
Жилой дом № 1 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая) — нежилое	150 008,32	10 372,000	13 773,37	153 723,60	19 532,80	39 060,60	226 040,37	-65 660,05
Жилой дом № 2 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	494 215,13	145 935,600	72 485,02	134 151,26	135 695,49	54 577,70	396 909,47	243 240,66
Жилой дом № 4 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая) + нежилое	455 825,85	1 192,204	69 892,93	448 030,20	20 033,93	241 954,65	779 911,71	-322 893,66
Жилой дом № 1 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	1 319 159,50	1 554 420,800	233 300,09	205 101,30	498 280,93	1 464 606,25	2 403 378,57	-470 201,73
Жилой дом № 4а (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	0,00	16 470,00	0,00	0,00	3 000,00	14 170,00	33 840,00	-33 840,00
Жилой дом № 12 (ул. Липовицкая)	0,00	7 159,04	0,00	0,00	0,00	0,00	7 159,04	-7 159,04
Жилой дом № 2 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	0,00	13 672,40	0,00	0,00	28 322,20	0,30	41 994,90	-41 994,90
Жилой дом № 1 (ул. Матвея Зайкова, ул. Коммунальничков)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 9 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	4 793 068,21	6 931 789,596	100 122,25	75 922,15	53 754,60	56 991,00	286 790,00	11 438 067,81
Жилой дом № 10 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	0,00	15 453,13	6 402,82	27 198,23	5 698,23	54 752,41	-54 752,41	
Жилой дом № 9/2 (ул. Подпорожская — ул. Липовицкая)	0,00	82 571,20	0,00	0,00	0,00	50 591,88	133 163,08	-133 163,08
Итого	7 212 277,01	8 643 709,60	625 139,43	1 023 331,33	785 818,18	1 929 650,61	4 363 939,55	11 492 047,06
								28%

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 2017 год»

Объекты	Платежные поступления за 2014-2017 гг.	Фактические поступления за 2014-2017 гг.	Задолженность на 31.12.2017
Жилой дом № 1 (ул. Волянская — ул. Липовая)	4 151 990,04	4 144 683,56	7 306,48
Жилой дом № 2 (ул. Волянская — ул. Липовая)	4 860 277,04	4 464 743,49	395 533,55
Жилой дом № 4 (ул. Волянская — ул. Липовая)	2 077 978,18	2 047 657,78	30 320,40
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	6 998 124,28	6 602 460,10	395 661,18
Жилой дом № 1а (ул. Волянская — ул. Липовая)	2 159 284,66	343 231,91	1 816 052,75
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	2 131 305,33	721 053,09	1 410 253,24
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 679 143,19	639 755,03	1 039 388,16
Жилой дом № 1 (ул. Мте Залки, пр. Комсомольский)	457 703,50	0,00	457 700,50
Жилой дом № 9/2 (ул. Волянская — ул. Липовая)	4 699 522,62	2 196 364,38	2 503 158,24
Жилой дом № 9/1 (ул. Волянская — ул. Липовая)	5 645 578,13	2 870 434,56	2 775 143,57
Жилой дом № 10 (ул. Волянская — ул. Липовая)	3 223 852,25	934 324,73	2 289 527,52
Нежилое № 1 (ул. Волянская — ул. Липовая)	534 565,62	429 637,88	104 927,74
Нежилое № 4 (ул. Волянская — ул. Липовая)	391 979,35	381 159,35	10 820,00
Итого	39 011 299,19	25 775 505,86	13 235 793,33

Таким образом, задолженность на конец отчетного периода с учетом задолженности за предыдущие периоды (2014-2016 годы) составляет 13 235 793,33 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 бесперебойной деятельности и, учитывая особый статус членов Кооператива - «обманутых дольщиков», предполагающий денежные затруднения у большинства лиц, применяется принцип взаимозачетов финансовых потоков взносов («единства кассы»).

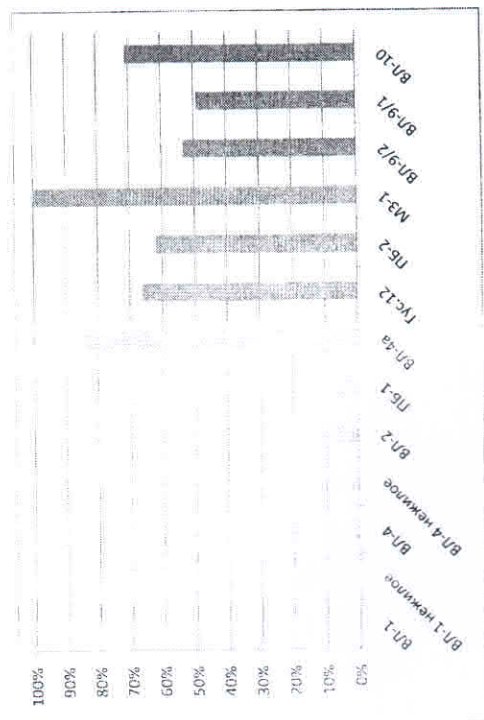


Рис. 2 – Уровень задолженности по оплате членского взноса в 2017 году

Данный график показывает, что средний уровень задолженности составляет 40%, при этом, наименьший размер задолженности отмечается по жилым домам, 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.

2.3. Анализ поступления вступительных взносов

В соответствии с положением о текущем фонде, вступительные взносы – это денежные средства, одновременно 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 367 060,45 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 20 786,05 руб., а так же привлечь новых членов Кооператива, получив еще 9 287 руб. вступительных взносов. Фактически в отчетный период поступило 8 047,85 руб.

Таблица 13
«Анализ поступления вступительных взносов за 2017 год»

Планируемые поступления	Фактически	Задолженность по состоянию на 01.01.2017 г.	План поступления в 2017 году, руб.	(Фактически вступительных взносов в 2017 году, руб.)					Итого	Планируемые поступления
				I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Итого		
Жилой дом № 1 (ул. Волжаникова - нежилые)	1 434,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Жилой дом № 2 (ул. Волжаникова - ул. Линейная)	483,20	0,00	210,80	272,40	0,00	1 371,35	1 371,35	483,20	0,00	100%
Жилой дом № 4 (ул. Волжаникова - ул. Линейная) - нежилые	1 371,35	0,00	0,00	0,00	0,00	611,85	2 703,90	1 341,20	0,00	100%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская - ул. Свободная)	2 013,80	210,65	1 670,75	210,65	0,00	611,85	2 703,90	1 341,20	0,00	132%
Жилой дом № 4а (ул. Волжаникова - ул. Линейная)	0,00	1 341,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 341,20	0,00	
Жилой дом № 12 (ул. Луговая - ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская - ул. Свободная)	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 № 9/1 (ул. Волжаникова - ул. Линейная)	15 453,65	9 287,00	1 200,00	263,45	684,75	0,00	2 148,20	22 592,45	0,00	9%
Жилой дом № 10 (ул. Волжаникова - ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Жилой дом № 9/2 (ул. Волжаникова - ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Итого	20 786,05	9 287,00	2 751,85	2 145,00	1 167,80	1 983,20	8 047,85	-22 025,20	27%	

² Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года.

Таким образом, в отчетном периоде членами кооператива оплачено вступительных взносов только 27 % от всей плановой величины.

В таблице 14 представлена информация о задолженности перед Кооперативом, а на рисунке 3 содержится анализ выполнения плана по собираемости вступительного взноса - уровень задолженности.

Таблица 14
«Задолженность по оплате вступительных взносов за 2017 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2017 гг.	Фактические поступления за 2014-2017 гг.	Задолженность на 31.12.2017 г.
Жилой дом № 1 (ул. Волонников — ул. Липовый)	48 907,65	48 907,65	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Волонников — ул. Липовый)	59 061,60	59 061,60	0,00
Жилой дом № 4 (ул. Волонников — ул. Липовый)	20 576,25	20 576,25	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	48 575,65	47 405,45	1 170,20
Жилой дом № 4а (ул. Волонников — ул. Липовый)	15 294,50	13 525,90	1 768,60
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	18 180,10	17 843,55	336,55
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	17 064,20	15 536,58	1 527,62
Жилой дом № 1 (ул. Матв. Залки, пр. Комсомольский)	2 737,95		2 737,95
Жилой дом № 92 (ул. Волонников — ул. Липовый)	24 433,25	22 982,01	1 451,24
Жилой дом № 91 (ул. Волонников — ул. Липовый)	36 394,50	33 183,71	3 210,79
Жилой дом № 10 (ул. Волонников — ул. Липовый)	20 678,15	16 916,65	3 761,50
Нежилое № 1 (ул. Волонников — ул. Липовый)	8 308,35	6 874,30	1 434,05
Нежилое № 4 (ул. Волонников — ул. Липовый)	5 617,70	5 647,70	0,00
Итого	325 859,85	308 461,35	17 398,50

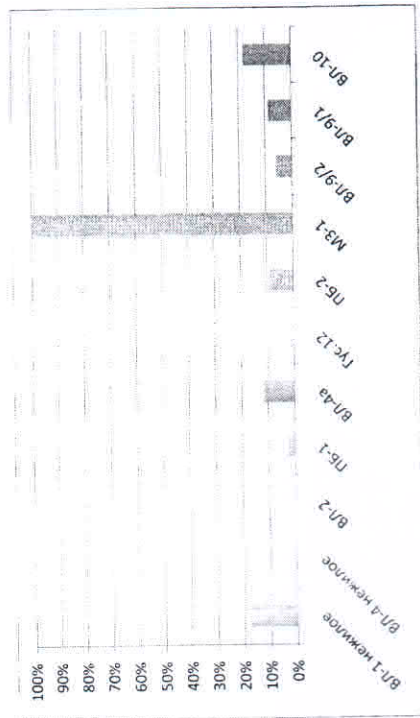


Рис. 3 – Уровень задолженности по оплате вступительного взноса в 2017 году.

В отчетном году Кооперативом было собрано 3 549,50 рублей в счет погашения задолженности по вступительному взносу и 4 498,35 рублей текущих поступлений вступительных взносов. Таким образом, задолженность по уплате вступительного взноса на конец 2017 года составила 17 398,50 рублей, что говорит о том, что за 3 479,7 квадратный метр вступительный взнос еще не был оплачен.

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

Сметой доходов и расходов на 2017 год была запланирована реализация свободных паяв (на 1857,4 кв.м.), в том числе в качестве оплаты за выполненные строительно-монтажные работы в связи с наличием задолженности перед генеральным подрядчиком.

За отчетный период реализовано всего паяв в эквиваленте 566 кв.м. на общую сумму 32 650 064,19 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 38 734 110,00 рублей и реализация объектов незавершенного строительства (5 площадок) на общую сумму 326 621 210 рублей. В этой части Смета доходов и расходов не была выполнена.

Лишь небольшая часть готовых квартир (4) была зарегистрирована на праве собственности Кооператива до конца отчетного года,

Однако в 2017г. квартиры не были проданы, 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 на каком образом не может распоряжаться этим имуществом. Данная спорная ситуация в настоящий момент разрешается в судебном порядке.

Кооперативом совместно с конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» было подано заявление о признании прекратившимся договором долевого участия и ипотeki, возникшей в силу Закона о долевом участии (№ 214-ФЗ). Кооператив, таким образом, рассчитывал привести отношения между участниками 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 отношении реализации объектов незавершенного строительства следует отметить, что продажа их также не возможна в связи с наличием обременения в виде ипотeki, возникшей в силу Закона о долевом участии (№214-ФЗ) за исключением ОПС 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 2017 год были запланированы расходы в размере 166 881 144,75 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 2017 году, а в таблице 16 содержится анализ выполнения плановых показателей.

Таблица 15
«График освоения в 2017 году»

Объект	Факт в 2017 году												
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Итого
Нежилое к жилому дому №4, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,042%	0,000%	0,000%	0,098%	0,000%	0,105%	0,000%	-0,040%	0,001%	0,020%	0,023%	0,030%	100,00%
Жилой дом №1, ул. Водяникова-ул. Линейная (ул. Дмитрия Мартынова.111)													100,00%
Нежилое к жилому дому №1, ул. Водяникова-ул. Линейная	-2,97%	1,03%	0,00%	0,08%	0,00%	2,87%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,44%	7,44%
Благоустройство и сети комплекса домов Водяникова-Линейная 1.2.4.4А	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 №1, ул. Пролетарская-ул. Комарова-ул. Бабушкина	0,79%	2,11%	1,36%	0,59%	0,06%	2,36%	1,96%	5,49%	2,65%	1,29%	3,93%	0,07%	22,67%
Жилой дом №1, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,02%
Жилой дом №9/2, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,02%
Жилой дом №2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,75%	0,00%	0,79%
Жилой дом №10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%
Жилой дом №12 (ул. Гусарова)	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,03%	0,03%	0,03%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,43%

35

Таблица 16
«Анализ выполнения плана по освоению в 2017 году»

Объект	1 квартал			2 квартал			3 квартал			4 квартал			Итого			Выполнение плана
	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	
Нежилое к жилому дому №4, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,00%	0,04%	0,04%	0,00%	0,09%	0,09%	0,00%	0,09%	-0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,28%	-0,28%	0,00%
Жилой дом №1, ул. Водяникова-ул. Линейная (ул. Дмитрия Мартынова.111)	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Нежилое к жилому дому №1, ул. Водяникова-ул. Линейная	1,24%	-1,95%	-3,19%	38,33%	2,93%	-35,38%	28,22%	0,00%	-28,22%	0,00%	6,44%	6,44%	67,79%	7,44%	-60,35%	10,98%
Благоустройство и сети комплекса домов Водяникова-Линейная 1.2.4.4А	0,00%	0,00%	0,00%	8,54%	0,00%	-8,54%	1,46%	0,00%	-1,46%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Жилой дом №1, ул. Пролетарская-ул. Комарова-ул. Бабушкина	4,42%	4,26%	-0,16%	8,68%	3,01%	-5,67%	8,27%	19,10%	10,83%	0,00%	5,50%	5,50%	21,37%	22,67%	1,30%	100,00%
Жилой дом №9/1, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	-0,01%	5,30%	0,00%	-5,30%	4,75%	0,01%	-4,74%	10,15%	0,02%	-10,13%	0,24%
Жилой дом №9/2, ул. Водяникова-ул. Линейная	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	-0,01%	5,30%	0,00%	-5,30%	4,75%	0,01%	-4,74%	10,15%	0,02%	-10,13%	0,24%
Жилой дом №2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0,00%	0,04%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,24%	0,00%	0,79%	0,79%	0,00%
Жилой дом №10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,03%	0,03%	0,00%
Жилой дом №12 (ул. Гусарова)	0,00%	0,11%	0,11%	0,00%	0,10%	0,10%	0,00%	0,10%	0,10%	0,00%	0,11%	0,11%	0,00%	0,43%	0,43%	0,00%

36

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 встроено-пристроенного помещения к жилому дому №1 (ул. Водяникова -Линейная). Связано это с отсутствием финансирования, следствием чего является перенос сроков строительства. Так же большое отклонение от плана по жилым домам по ул. Водяникова -ул.Линейная 9 к.1, 9 к.2. Это связано с тем, что отсутствует разрешение на строительство. Для выдачи разрешения на строительство жилого дома № 9 к.1 и 9 к.2 Администрацией г.Красноярска вносятся изменения в генплан города Красноярска, а именно: замена зоны территорий общего пользования, в границах коридоров красных линий, на зону застройки многоэтажными жилыми домами (9эт и выше), и последующей замены территориальной зоны ИТ2 на зону Ж4. Так же необходимым вносим теплотрассы, принадлежащей АО «КрасТЭК», и перераспределение земельных участков, предоставленных для строительства комплекса жилых домов Кооперативу и для строительства теплотрассы АО «КрасТЭК», с выносом земельного участка под теплотрассу с пяти застроенной домов ул.Водяникова-Линейная №9 кор.2 и №10.

Максимальные затраты в 2017 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 высокую собираемость паевого и членского взносов, Кооператив по договоренности с генеральным подрядчиком продолжает нести 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, отоплению, канализации, вентиляции, расходы на отделку помещений, установку внутренней электротехники, 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, капитализации и водоотведения, подключение к системам теплоснабжения и электроснабжения).

В таблице 17 представлен план-факт анализ осуществления расходов на строительство. Структура произведенных в 2017 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.

Из таблицы 17 также видно, что фактически расходы на обеспечение строительства составили 15 % из запланированных 103 млн. рублей. Это связано с прекращением срока начала строительства жилого дома №9.

Итого		Факт 2017 год		План на 2017 год	
Статьи	Расходы на обеспечение строительства	Итого	Расходы на обеспечение строительства	Итого	Расходы на обеспечение строительства
	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00
Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	102 000,00	102 000,00	102 000,00	102 000,00
	Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	55 441 603,39	55 441 603,39	55 441 603,39	55 441 603,39
Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	40 600 904,13	40 600 904,13	40 600 904,13	40 600 904,13
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	1 800 305,03	1 800 305,03	1 800 305,03	1 800 305,03
Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	9 489 055,36	9 489 055,36	9 489 055,36	9 489 055,36
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	333 407,87	333 407,87	333 407,87	333 407,87
Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	242 395,56	242 395,56	242 395,56	242 395,56
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	5 360 545,72	5 360 545,72	5 360 545,72	5 360 545,72
Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	11 715,72	11 715,72	11 715,72	11 715,72
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	15 647 134,94	15 647 134,94	15 647 134,94	15 647 134,94
Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	42 217 021,64	42 217 021,64	42 217 021,64	42 217 021,64
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	42 217 021,64	42 217 021,64	42 217 021,64	42 217 021,64
Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	8 473 555,30	8 473 555,30	8 473 555,30	8 473 555,30
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	12 301 871,29	12 301 871,29	12 301 871,29	12 301 871,29
Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	9 164 584,42	9 164 584,42	9 164 584,42	9 164 584,42
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	83 052,38	83 052,38	83 052,38	83 052,38
Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 4 (ул. Волынников — ул. Липовая)	5 612 000,00	5 612 000,00	5 612 000,00	5 612 000,00
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	Жилой дом № 1 (ул. Волынников — ул. Липовая)	14 956 970,69	14 956 970,69	14 956 970,69	14 956 970,69
	Жилой дом № 2 (ул. Волынников — ул. Липовая)	69 368 945,43	69 368 945,43	69 368 945,43	69 368 945,43

Таблица 17 «Анализ осуществления расходов на строительство в 2017 году»

На рисунке 4 содержится плановое соотношение поступлений, а на рисунке 5 представлено фактическое соотношение источников финансирования. Сравнение указанных данных говорит о том, что наибольшим источником финансирования деятельности Кооператива в 2017 году являются кредитная задолженность, т.е. больше половины всех расходов было осуществлено за счет привлеченных средств. Около 21% всех расходов было осуществлено за счет поступивших пассивных взносов, оплаченных членами Кооператива.

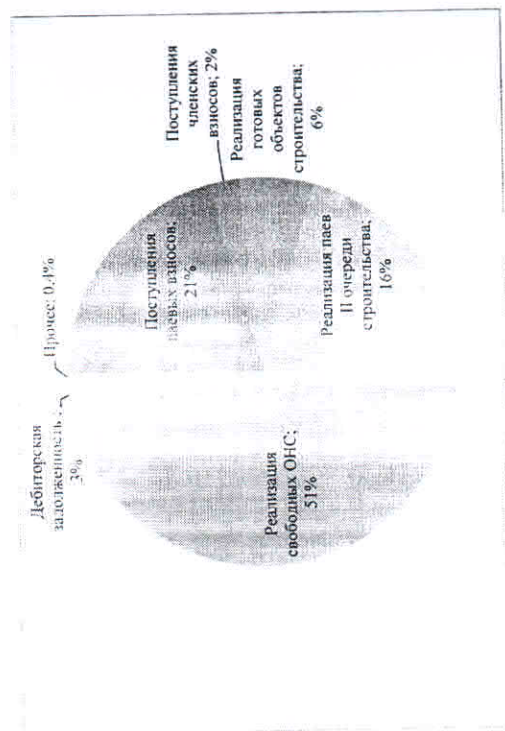


Рис. 4 – Плановая структура источников финансирования расходов Кооператива согласно Смете доходов и расходов на 2017 год

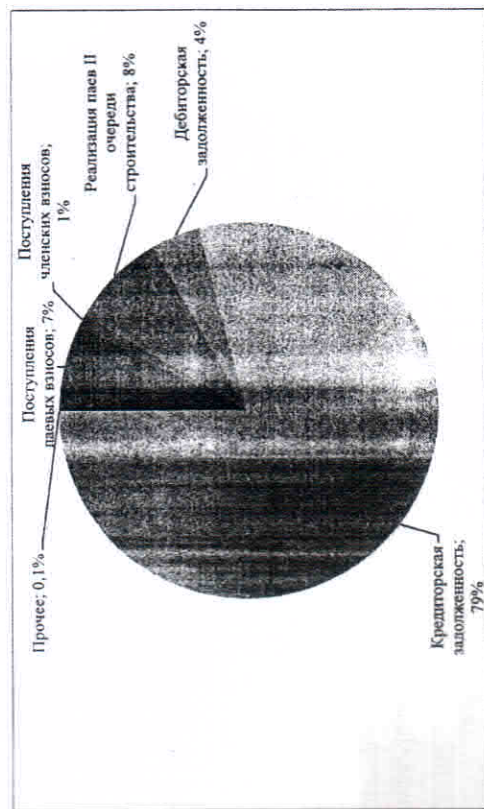


Рис. 5 – Фактическая структура источников финансирования расходов Кооператива в 2017 году

2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

По статье «Содержание Кооператива» Сметы доходов и расходов было запланировано 10 673 959,76 руб. Фактические расходы составили 94% от планового значения - 10 046 240,86 руб.

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

Таблица 18
«Анализ расходов на содержание Кооператива в 2017 году»

Наименование расходов	Плановая величина на 2017 год	Фактическая величина за 2017 год	Отклонение	% выполнения плана
Аренда офиса	Услуги	720 000,00	0,00	100%
Коммунальные	Услуги	96 000,00	-24 603,72	74%
Телефонная связь	Услуги	48 000,00	-34 097,57	29%
Бюклар	Услуги	7 200,00	600,00	108%
Почтовые расходы	Услуги	120 000,00	-74 352,03	38%
Обслуживание оргтехники	Услуги	99 600,00	0,00	100%
Банковское обслуживание	Банк-клиент	6 000,00	0,00	100%
	Комиссия	180 000,00	-148 383,65	18%
	РКО	120 000,00	-81 548,00	32%
Уборка помещений	Услуги	0,00	0,00	
Интернет	Услуги	33 984,00	0,00	100%
Обслуживание ИС	Услуги	29 664,00	11 416,00	138%

Охрана	Услуги	24 000,00	24 000,00	Продолжение таблицы 18
Канцелярские товары	Услуги	108 000,00	31 674,38	0,00 100%
Заработная плата	ФОТ	6 483 966,20	6 281 264,86	-76 325,62 29%
Хотеллерия	Налоги с ФОТ	2 003 545,53	1 904 855,95	-202 701,34 97%
	Тов.хоз.назначения	6 000,00	979,29	-98 689,58 95%
	Услуги нотариуса, госпошлина			-5 020,71 16%
	суд.госпошлины за выписки, доработка сайта, грандсмета, экспертиза	588 000,00		
Прочие расходы			693 987,35	105 987,35 118%
Итого		10 673 959,76	10 046 240,86	-627 718,90 94%

Уменьшение запланированной величины отмечено за счет снижения коммунальных расходов, расходов на телефонную связь, почтовых затрат, а также за счет снижения расходов на банковское обслуживание, заработную плату, хозяйары.

На 01.01.2017 г. в штате находилось 12 сотрудников. За отчетный год численность работающих сократилась на 3 единицы, сотрудники уволились по собственному желанию. С 22.01.2018 освобождена ставка начальника отдела ИГО в связи с увольнением сотрудника. С начала 2018г. из-за выхода значительного количества членов кооператива, снижения объемов строительства, для выполнения текущей работы – бухгалтерская и налоговая отчетность, переписка с членами кооператива и госорганами, работа с поступающими претензиями и контроль их исполнения генподрядчиком, получение разрешения на строительство, ряд сотрудников кооператива перешли на сокращенную рабочую неделю:

Председатель Правления – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю
Директор по строительству – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;
Главный бухгалтер – неполная рабочая неделя, 3 дня в неделю;
Инженер по надзору за строительством – неполная рабочая неделя, 3 дня в неделю;

Сметчик – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;
Ведущий менеджер – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю;
Уборщица – неполная рабочая неделя, 2 дня в неделю.

Таким образом, расходы кооператива на оплату труда существенно снизились.

2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность

Проводя анализ статьи расхода следует отметить, что сумма задолженности не уменьшилась относительно данных на 31.12.2016 г., а

увеличилась до 313 млн. руб. Такая ситуация связана с тем, что фактически строительство в основном ведется за счет ООО «ЭкономЖилСтрой».

В сегодняшней ситуации, Кооператив использует принцип, подразумевающий совокупное покрытие полученными взносами всех расходов Кооператива, как на обеспечение деятельности, так и на застройку и строительство объектов вне зависимости от принадлежащих плательщикам 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 кредитную задолженность перед генеральным подрядчиком, абсолютное значение которой отражено в таблице 19.

Таблица 19
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2017 году»

Показатель	План		Факт		Отклонение
	На 31.12.16	На 31.12.2017	На 31.12.16	На 31.12.17	
Задолженность по выполненным СМР	296 043 286,87	0,00	296 043 286,87	301 169 070,51	5 125 780,64
Прочая задолженность	14 844 056,96	0,00	14 844 056,96	11 854 759,50	-2 989 297,46
Итого	310 887 343,83	0,00	310 887 343,83	313 023 830,01	2 136 486,18

Таким образом, подводя итоги функционирования Кооператива за отчетный период, следует сказать, что проблема низкой собираемости членских и паевых взносов осталась актуальна и в 2017 году. Этот факт приводит к дефициту финансирования финансово-хозяйственной деятельности, что, как следствие, вызывает замедление темпов строительства. Изменение нормативного регулирования деятельности внесло коррективы в процесс застройки объектов второй очереди. Однако Кооператив, несмотря на все трудности продолжает строить объекты незавершенного строительства, полученные от ООО «Стройтехника».

3. Заключение

В целом по Смете можно сказать, что смета выполнена на 62% в расходной части и на 62% в части источников финансирования.

Причины неисполнения кооперативом сметы доходов и расходов по запланированным расходам является неполучение кооперативом запланированных источников финансирования. Отказ арбитражных судов снимать обременения с готовых и «приостановленных» строительством

снимать обременения с готовых и «приостановленных» строительством объектов привнес к отсутствию реализации объектов в отчетном году. Также следует отметить низкий уровень реализации свободных паев в кооперативе.

За время работы Кооператива были введены в эксплуатацию четыре объекта незавершенного строительства в домах, находящихся по адресам: ул. Липовая, д. 94, ул. Д. Мартынова, д. 9, ул. Д. Мартынова, д. 11. ул. Пролетарская дом 147, при этом из 670 введенных в эксплуатацию помещений членам кооператива было передано 612 помещений. В частности, в доме №147 по ул.Пролетарская в отчетном периоде членам кооператива было передано 149 квартир.

Строительство первой очереди объектов фактически было реализовано благодаря генеральному подрядчику (ООО «ЭкономЖилСтрой»). На начало 2018 года Кооперативом задолженность перед генеральным подрядчиком составляет 301 млн. руб.

На момент окончания застройки жилых домов первой очереди, в Кооперативе остается 33 тыс.кв.м. площадей, принадлежащих обманутым 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 и задолженности перед подрядчиками за строительство первой очереди объектов.

В 2017г. экономические условия строительного рынка не изменились. Сложившаяся ситуация не позволяет Кооперативу начинать строительство объектов второй очереди без принципиального решения вопроса дефицита финансирования.

Чтобы оставшиеся «обманутые дольщики» могли получить квартиры, требуется получение государственной помощи для завершения строительства многоквартирного дома, который бы удовлетворил требования всех оставшихся членов кооператива. Ее получение возможно в результате реализации в отношении Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация	Жилищно-строительный кооператив "ЖСК-1"	форма по ОКУД	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2017
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	21877730
Организационно-правовая форма / форма собственности	Жилищные и жилищно-строительные кооперативы	ИНН	2465292656
Частная собственность		по ОКВЭД	41.20
Единица измерения в тыс. рублей		по ОКФС / ОКОФС	20182 16
Местонахождение (адрес)	690077, Красноярский край, Красноярск г. Молокова ул. дом № 1, корпус 2, офис 153	по ОКЕИ	308

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	175 805	463 347	652 424
	в том числе:				
	Незавершенное производство		175 805	463 347	652 424
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 789	15 656	17 613
	Итого по разделу I	1100	181 594	499 003	680 037
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	96 481	35 247	43 952
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5	5	5
	Дебиторская задолженность (за исключением денежных эквивалентов)	1230	183 782	208 817	250 223
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6	86	1 337
	Прочие оборотные активы	1260	45	-	8
	Итого по разделу II	1200	280 319	242 159	295 525
	БАЛАНС	1600	431 913	741 159	975 562

нормы пп. «г» п.2 ст.12.1. Закона Красноярского края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», где идет речь о помощи членам ЖСК, обратившего в соответствии с законодательством о банкротстве.

Показания	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Правой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	21 924	328 108	560 298
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	21 924	328 108	560 298
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	409 988	413 051	415 264
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	409 988	413 051	415 264
	БАЛАНС	1700	431 913	741 159	975 562

Руководитель Голык Вячеслав Леонидович
(подпись)
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.