

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@mail.ru

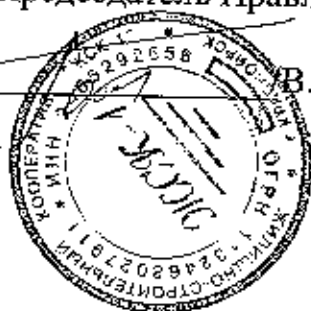
СОГЛАСОВАНО:

Решением Правления
от «04» 06 2019 г.
Протокол № 6/н

Председатель Правления

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
собрания членов Кооператива
Протокол
от «__» _____ 2019г.



В.Л. Голик/

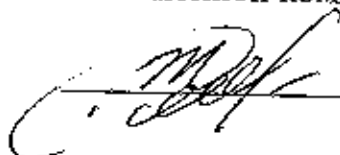
ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2018 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и
расходов 2018 года

Председатель
Ревизионной комиссии

 /Л.В. Жестовский

г. Красноярск

Содержание

1. Общие сведения	3-3
1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство.....	3-5
1.2. Обзор объектов строительства. Незавершенное строительство.....	5-7
1.3. Членство в Кооперативе.....	7-9
1.4. Сведения о продолжении строительства и текущей деятельности кооператива	9-20
2. Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2018 год.....	21-22
2.1. Анализ поступления паевых взносов	22-24
2.2. Анализ поступления членских взносов.....	25-27
2.3. Анализ поступления вступительных взносов	28-30
2.4. Реализация свободных паев, свободных объектов незавершенного строительства, готовых объектов.	31-32
2.5. Расходная часть сметы. Выполнение СМР. Обеспечение строительства.....	32-32
2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.....	33-34
2.7. Расходная часть сметы. Кредиторская задолженность.....	34-34
3. Заключение	35-35

Глава 1. Общие сведения

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

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.

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

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

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

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

В 2016 году было введены в эксплуатацию:

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

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

В 2017 году был введен в эксплуатацию Жилой дом №1 ул. Пролетарская – ул.Бабушкина – ул.Копылова –ул. Боткина – 196 квартир.

На 1 января 2019г по домам, введенным в эксплуатацию до 01.01.2018 г. из 670 введенных в эксплуатацию помещений были переданы 642 помещения.

После 01.01.2019 еще двое пайщиков получили квартиру в результате полной оплаты паевого взноса.

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 – Линеиная (25.05.2016 г.), а также нежилого объекта, встроено-пристроенного к жилому дому ул. Линеиная, 94, непосредственно строительные работы велись на объекте: Жилой дом №1 по ул. Пролетарская - Бабушкина – Копылова – Боткина и закончились в ноябре 2017 года.

Таблица 2
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

Объект	Общая площадь, м ² запланированная	Степень готовности на момент передачи 08.07.2014 г., %	Степень освоения на 31.12.2018 г. %
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 732,96	0%	28,5%
Итого:	1732,96		
Вторая очередь строительства			
Жилой дом № 9 корпус 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	0%	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%	6,8%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	1%	1%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	4 756,56	5%	7%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	20 466,09	13%	13%
Жилой дом №1 (ул. Матв. Залки, пр. Комсомольский)	10 480,00	2%	2%
Итого:	60 350,45		

В 2018г. кооперативом рассматривалось приоритетным строительство объектов Жилой дом № 9 корпус 1, корпус 2, (ул. Водяникова — ул. Линейная), а также нежилой объект – встроенно-пристроенное помещение к жилому дому Дмитрия Мартынова, 11.

На 2019г. строительство объекта жилой дом № 9 корпус 1, корпус 2, (ул. Водяникова — ул. Линейная) не планируется.

Разрешение на строительство по нежилому объекту - встроенно-пристроенному помещению к жилому дому Дмитрия Мартынова, 11 не продлено, так как начиная с 2016г. и до конца 2018г. земельный участок по ул. Водяникова-ул. Линейная продолжал находиться в двух территориальных зонах – Ж4 и ИТ2.

Те же обстоятельства повлияли на невозможность получения разрешения на строительство многоквартирного дома № 9 корпус 1, корпус 2 ул. Водяникова — ул. Линейная.

Причина – не проведение администрацией города Красноярска публичных слушаний и не внесение соответствующих изменений в отношении земельного участка по ул. Водяникова-ул. Линейная в Генеральный план города.

В 1 квартале 2019г., ввиду письменного уведомления администрации г. Красноярска об отсутствии ближайших перспектив изменения генерального плана города и удаления противоречия зон, кооперативом проведена

корректировка границ земельного участка. Зона ИТ2 исключена, что сделает возможным получение разрешения на строительство на участке кооператива.

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, взыскиваются в судебном порядке. Позиция кооператива основывается на нормах Жилищного кодекса РФ, в результате практика сложилась положительная в пользу Кооператива.

В таблице 3 содержится информация о свободных и занятых площадях Кооператива, а так же вышедших из состава Кооператива, представленная в динамике.

Таблица 3
«Структура площадей Кооператива в 2018 году»

Объект	На 01.01.18				На 01.07.18				На 01.10.18				На 01.01.19			
	Занятые площади	Площади, вышедшие из ЖСК	Свободные площади	Занятые площади	Площади, вышедшие из ЖСК	Свободные площади	Занятые площади	Площади, вышедшие из ЖСК	Свободные площади	Занятые площади	Площади, вышедшие из ЖСК	Свободные площади	Занятые площади	Площади, вышедшие из ЖСК	Свободные площади	Занятые площади
Жилой дом № 1 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	126,10	9 463,70	0,00	54,20	9 537,60	0,00	54,20	9 537,60	0,00	54,20	9 591,80	0,00	54,20	9 591,80	0,00	54,20
Жилой дом № 2 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	908,30	10 624,30	672,60	908,30	10 624,30	672,60	908,30	10 624,30	672,60	908,30	11 532,60	672,60	908,30	11 532,60	672,60	908,30
Жилой дом № 4 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	271,42	3 818,98	0,00	217,12	3 873,28	0,00	217,12	3 873,28	0,00	217,12	4 018,40	0,00	217,12	4 018,40	0,00	217,12
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 912,96	7 017,00	927,65	515,00	8 414,95	927,65	515,00	8 414,95	927,65	515,00	8 674,70	927,65	515,00	8 674,70	927,65	515,00
Жилой дом № 4 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	2 781,02	0,00	1 207,77	2 781,02	0,00	1 207,77	2 781,02	0,00	1 207,77	2 781,02	0,00	1 207,77	2 781,02	0,00	1 207,77	2 781,02
Жилой дом № 12 (ул. Гузирова)	3 521,48	0,00	1 305,74	3 521,48	0,00	1 305,74	3 521,48	0,00	1 305,74	3 521,48	0,00	1 305,74	3 521,48	0,00	1 305,74	3 521,48
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	3 258,20	0,00	16 741,80	3 258,20	0,00	16 741,80	3 258,20	0,00	16 741,80	3 258,20	0,00	16 741,80	3 258,20	0,00	16 741,80	3 258,20
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залка, пр. Комсомольский)	547,59	0,00	10 452,41	547,59	0,00	10 452,41	547,59	0,00	10 452,41	547,59	0,00	10 452,41	547,59	0,00	10 452,41	547,59
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	4 937,39	0,00	15 806,82	4 937,39	0,00	15 806,82	4 937,39	0,00	15 806,82	4 937,39	0,00	15 806,82	4 937,39	0,00	15 806,82	4 937,39
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	9 908,04	0,00	10 836,17	9 908,04	0,00	10 836,17	9 908,04	0,00	10 836,17	9 908,04	0,00	10 836,17	9 908,04	0,00	10 836,17	9 908,04
Жилой дом № 9 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	4 563,55	0,00	0,00	4 563,55	0,00	0,00	4 563,55	0,00	0,00	4 563,55	0,00	0,00	4 563,55	0,00	0,00	4 563,55
Жилой дом № 10 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	4 045,05	0,00	16 700,36	4 045,05	0,00	16 700,36	4 045,05	0,00	16 700,36	4 045,05	0,00	16 700,36	4 045,05	0,00	16 700,36	4 045,05
Нежилое № 1 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	1 541,57	180,50	0,00	1 541,57	180,50	0,00	1 541,57	180,50	0,00	1 541,57	180,50	0,00	1 541,57	180,50	0,00	1 541,57
Нежилое № 4 (ул. Водяникоса — ул. Липейная)	270,50	893,20	0,00	270,50	893,20	0,00	270,50	893,20	0,00	270,50	893,20	0,00	270,50	893,20	0,00	270,50
Всего	34 673,07	31 470,88	74 536,61	37 069,01	33 523,78	74 536,61	39 516,53	24 508,78	76 541,31	35 431,09	35 161,70	74 536,61	35 399,59	35 235,30	74 536,61	35 399,59

1.4. Сведения о продолжении строительства и текущей деятельности кооператива

1.4.1. В отчетном году основным направлением работы кооператива стал поиск финансирования строительства объектов, а также определение параметров строительства.

В целях поиска финансирования кооператив участвовал в подготовке проекта Закона края «О внесении изменений в ст.12.1. Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

Закон края, который позволит достроить за счет государственной помощи многоквартирный дом кооператива и покрыть финансовый дефицит, возникший в связи с недостаточностью средств паевых взносов членов кооператива для строительства, принят Законодательным собранием края 22.03.2018.

В итоговом тексте закона пункт 2 статьи 12.1, о том, 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 строительством 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».

Таким образом, закон края предполагает предоставление инициатору масштабного инвестиционного проекта земельного участка в аренду без проведения аукциона, и одним из условий такого предоставления является завершение инициатором проекта строительства многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств членов ЖСК, образованного в результате банкротства застройщика.

Основным препятствием для финансирования строительства является длительное отсутствие подзаконного акта к закону края - неприятие постановления Правительства края «Об утверждении условий и порядка принятия решения о соответствии масштабных инвестиционных проектов, для размещения которых представляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам без проведения торгов, критериям, установленным п.п. «г» п.2 ст.12.1 Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

В данном подзаконном акте должна быть установлена процедура реализации закона края, которая определит порядок работы и для возможного генерального подрядчика кооператива – инициатора проекта, и для самого кооператива.

Как известно Кооперативу, в настоящее время Министерством строительства Красноярского края ведется доработка данного подзаконного акта.

Кооператив в целях получения государственной помощи для завершения строительства, ускорения принятия подзаконных актов обращался в органы исполнительной власти края с многочисленными заявлениями, сведения о которых представлены в таблице 5.

Таблица 4
«Обращения кооператива»

Обращение	Кому, по какому вопросу
Вх. от 17.01.2017 №15-1794	Губернатору края. С просьбой оказать помощь кооперативу, с финансовым и законодательным обоснованием.
Вх.от 19.09.2017	В министерство строительства края. Законодательное собрание края по вопросам оказания финансовой помощи кооперативу и законодательной инициативы.
Вх от 27.09.2017	В министерство строительства края. О доработке и принятии законопроекта об изменении ст.12.1 О регулировании земельных отношений.
Вх.от 16.10.2017	В министерство строительства края. О расчете средств, требуемых на достройку, и доработке законопроекта.
Вх. от 13.12.2017	В министерство строительства края. С просьбой проведения встречи с пайщиками.
Вх. от 18.06.2018	В министерство строительства края. О сроках работы над генпланом города в связи с нахождением участка в 2х зонах.
Вх. от 09.08.2018	В министерство строительства края. С просьбой оказать помощь, с расчетом средств, требуемых на достройку.
Вх. от 13.08.2019	В министерство строительства края. С просьбой снижения социальной напряженности среди пайщиков ввиду отсутствия информации об оказании помощи, проведения совещания.
Вх. от 17.08.2019	В министерство строительства края с просьбой проведения совещания.
Вх. от 03.09.2018	В министерство строительства края. По результатам совещания 23.08.2018, информация о возможности реорганизации ЖСК-1 и препятствиях для этого.
Вх от 26.09.2018	В министерство строительства края. По результатам совещания 23.08.2018, с просьбой согласовать дорожную карту – план помощи кооперативу
Вх. от 04.10.2018	В министерство строительства края. С дополнениями к дорожной карте по результатам рабочей встречи 28.09.2018.
Вх.от 11.10.2018	В министерство строительства края. С просьбой снижения социальной напряженности среди пайщиков ввиду отсутствия информации об оказании помощи, проведения совещания.
Вх. от 31.10.2018	В министерство строительства края. С просьбой дать принципиальное согласие на реализацию закона края применительно к ЖСК-1, с целью возможности взаимодействия с проектными организациями.
Вх. от 21.12.2018	В министерство строительства края, в ответ на запрос о предоставлении дорожной карты №. С просьбой согласовать дорожную карту, дать информацию о перечне документов, которые должен дать ЖСК для реализации закона.

Вх. от 28.12.2018	В министерство строительства края. С просьбой снижения социальной напряженности среди пайщиков ввиду отсутствия информации об оказании помощи, проведения совещания.
-------------------	--

По обращениям в ходе рабочих совещаний уполномоченными лицами министерства строительства предоставлялась информация, вместе с тем, письменных ответов в кооператив не направлялось.

Просьбы кооператива организовать встречу уполномоченных лиц министерства строительства с пайщиками кооператива для ответов на вопросы граждан удовлетворены следующим образом: 15.02.2018 проведена первая встреча с пайщиками министром строительства края.

Очередная встреча руководства министерства с пайщиками кооператива состоялась 27.02.2019, где были озвучены ориентировочные сроки подготовительных работ к реализации Закона края, касающегося помощи кооперативам.

Также заместитель министра строительства края встретился 02.04.2019 с Правлением кооператива и пайщиками в кооперативе, где подтвердил, что разработка министерством процедуры реализации закона края продолжается.

Таким образом, органы власти не отказывают в предоставлении государственной помощи и определяют направления действий кооператива с целью получения помощи.

1.4.2. Определение параметров строительства кооператива.

Имеющийся законодательный запрет на строительство одному ЖСК нескольких многоквартирных домов одновременно сделал нецелесообразным строительство объектов небольшой площади последовательно друг за другом. Это связано с тем, что из-за нормативных сроков строительства, при последовательном возведении объектов, срок завершения последних таких объектов в кооперативе и удовлетворения требований пайщиков увеличивался многократно.

Представляется приоритетным строительство первого объекта в кооперативе максимальной площади, так, чтобы была возможность переселить в него пайщиков из других объектов кооператива, с их согласия.

В 2015г. администрацией г. Красноярска поставлена задача размещения Кооперативом дополнительных площадей для обманутых

дольщиков на земельном участке по ул. Водяникова-ул. Линейная в мкр.Покровский, что было связано с потребностью получения дополнительного финансирования за счет продажи свободных площадей.

Дополнительные квадратные метры, как источники финансирования достройки, планировались еще в ходе конкурсного производства с 2013г., когда объекты незавершенного строительства находились в ООО «Стройтехника».

Администрация предложила кооперативу обеспечить подготовку межевого дела с целью корректировки предоставленного земельного участка на 10% и разработать соответствующий проект строительства.

В этой связи Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г.Красноярска увеличил площадь арендуемого кооперативом земельного участка по ул. Водяникова-ул.Линейная до 65 454 кв.м.

Кооперативом была разработана Проектная документация на объект - Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Водяникова – ул.Линейная. Жилые дома № 9 корп.1, корп. 2, дом №10, совокупной площадью 62 236,23 кв.м., что позволяло разместить на данных площадях всех пайщиков кооператива, в том числе, из других объектов, с их согласия.

При этом на момент ведения проектных работ, информации о нахождении территории, за счет которой произошло увеличение земельного участка, в зоне ИТ2, не было.

Таким образом, в результате действий администрации г. Красноярска, запроектированный Кооперативом жилой дом №9 корп.1 и корп. 2 по ул.Водяникова - ул. Линейная оказался частично расположен в зоне ИТ2 (зона застройки территорий объектов автомобильного транспорта).

Администрация г.Красноярска должна была внести изменения в Генеральный план города в части изменения функционального зонирования территории земельного участка кооператива, а, именно, замены зоны территорий общего пользования в границах коридоров красных линий на зону застройки многоэтажными жилыми домами. Также требовалось последующее внесение изменений в Правила землепользования и застройки г.Красноярска в части замены территориальной зоны ИТ2 на Ж4 (зону застройки многоэтажными жилыми домами).

Красноярскому городскому совету депутатов не удалось в 2016г. утвердить поправку в Генеральный план города в отношении кооператива, по причине непроведения по ней администрацией г.Красноярска общественных слушаний, что подтверждается имеющейся у кооператива перепиской Департамента градостроительства с Главой города.

В результате, обращение Кооператива в Департамент градостроительства администрации г.Красноярска с просьбой о выдаче разрешения на строительство запроектированного объекта жилой дом №9 корп.1 корп.2 осталось не удовлетворено по причине нахождения земельного участка Кооператива в двух территориальных зонах.

В продлении разрешений на строительство объектов по ул. Водяникова - ул. Линейная д.9, д.10 (домов в старых проектах кооператива, полученных от ООО «Стройтехника») Департамент градостроительства администрации г.Красноярска также отказал, в связи с нахождением земельного участка в границах двух территориальных зон.

Таким образом, реализация Кооперативом проекта строительства жилого дома №9 корп.1 корп.2 стала невозможной по причине неосуществления мероприятий, относящихся к сфере ответственности администрации г.Красноярска, а, именно, непроведения администрацией г.Красноярска публичных слушаний по изменениям в генеральный план города и невнесения изменения в генеральный план города в отношении земельного участка Кооператива.

С 2016г. и до настоящего времени администрацией г. Красноярска не проведены публичные слушания, проект внесения изменений в генеральный план города не разработан и не утвержден.

Каким-либо образом ускорить разработку генерального плана города и проведение публичных слушаний Кооператив не мог, так как это целиком относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Имеющаяся у кооператива переписка с Управлением архитектуры администрации г.Красноярска за 2017-2019г.г. подтверждает, что проект изменений в генеральный план города в Управлении архитектуры города все еще в стадии подготовки, сроки проведения публичных слушаний Управлению архитектуры администрации г.Красноярска не известны.

При этом в июне 2018г. Кооперативу стало известно, что на соседнем земельном участке ООО «ГСК «Арбан» начало подготовку для строительства

многоэтажных жилых домов, что угрожало реализации проекта кооператива. ЖСК-1 обращалось в ответственные подразделения администрации города и края с целью недопущения выдачи разрешения на строительство на соседнем земельном участке ООО ГСК «Арбан». Однако на совещаниях Кооперативу было указано, что у администрации г.Красноярска не имеется оснований, предусмотренных градостроительным законодательством, для отказа в выдаче разрешений на строительство ООО «ГСК Арбан».

Из переписки с ООО «ГСК Арбан», имеющейся у Кооператива, следует, что на момент разработки данным застройщиком проектной документации и получения заключения экспертизы, он руководствовалось тем, что срок действия разрешений на строительство по домам №9 и №10 не был Кооперативу продлен, а по дому №9 корп.1 и корп.2 разрешение на строительстве Кооператива не выдавалось. ООО ГСК «Арбан» указывает на то, что реализация нового объекта невозможна по причинам размещения пятна жилой застройки в зоне ИТ.

Причинами этого, как указано выше, целиком явились действия (бездействия) органов власти г.Красноярска.

В результате, строительство объекта по ул.Водяникова-ул.Линейная дом №9 корп.1 корп.2 представляется невозможным ни с точки зрения градостроительных норм, ввиду нахождения жилого дома в территориальной зоне ИТ2, ни с точки зрения требований инсоляции, ввиду строительства домов ООО ГСК «Арбан» на соседнем участке.

Таким образом, у Кооператива имелись непреодолимые административные препятствия в ведении работ в отношении домов №9 (9 корп.1 корп.2), №10 по ул.Водяникова-ул.Линейная, которые никак не разрешались администрацией г.Красноярска на протяжении 2016- 2018гг.

После ответа Управления архитектуры администрации г.Красноярска от 21.01.2019 о том, что определить сроки внесения изменений в генеральный план города невозможно, Кооперативу пришлось самостоятельно принять меры, согласованные с Правлением кооператива, а, именно, уменьшить земельный участок и исключить из него зону ИТ2.

В результате корректировки Кооперативом границ арендуемого земельного участка на ул.Водяникова-ул.Линейная, зона ИТ2 в земельный участок кооператива не входит, и Кооператив может рассчитывать на получение разрешения на строительство, когда будет готов проект.

Действительная площадь земельного участка известна, факт соответствия градостроительному законодательству зонирования земельного участка подтвержден. Таким образом, возможно проведение проектных работ с учетом фактически сложившихся условий.

1.4.3. Перспективы строительства.

В 2018г. совместно с органами власти города и края было рассмотрено несколько вариантов строительства объектов кооператива.

В результате, в 2019г. министерством строительства края определено, что достройка объектов кооператива возможна как за счет финансирования в результате реализации в отношении Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» нормы пп. «г» п.2 ст.12.1. Закона Красноярского края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», так и за счет оборотных средств Красноярского краевого фонда жилищного строительства.

С целью реализации первого варианта финансирования, в IV квартале 2018г.- I квартале 2019г. кооперативом проведены переговоры о проектировании объекта по ул.Водяникова-ул.Линейная с проектной организацией ООО «Сибиряк-Проект».

Выбор указанной организации обусловлен интересом, проявленным застройщиком - компанией «Сибиряк» к строительству объекта кооператива и возможности участия в реализации Закона края.

Также Министерство строительства края с конца 2018г. рассматривает Красноярский краевой фонд жилищного строительства как структуру на уровне края, организующую достройку домов обманутых дольщиков. Это связано с тем, что согласно уставу данного фонда, в его предмет деятельности входит развитие жилищного строительства в крае.

По указанию Министерства, кооператив предложил Красноярскому краевому фонду жилищного строительства вариант достройки всех объектов кооператива, с увеличением площади объектов до максимально возможной.

Варианты увеличения площади по объектам представлены в таблице 6.

«Максимальная проектная площадь объектов»

п/п	Адрес	Максимальная площадь, кв.м.
1	Жилой дом №9, ул. Водяникова-ул.Линейная	15 000,00
2	Жилой дом №10, ул. Водяникова-ул.Линейная	15 000,00
3	Нежилое к жилому дому №1, ул. Водяникова-ул.Линейная	1 541,57
4	Жилой дом №4А, ул. Водяникова-ул.Линейная	3 988,79
5	Жилой дом №2, ул. Пролетарская-ул.Копылова-ул.Бабушкина-ул.Боткина	20 900,00
6	Жилой дом ул. Гусарова, 12	4 827,22
7	Жилой дом ул. Мате Залки, №1	10 000,00
	Итого	71 257,58

Общая площадь по п.п. 1 и 2 указана в размере 30 000 кв.м. возможных, но в настоящее время прорабатывается вопрос об увеличении ее до 50 000 кв.м.

С учетом строительства объектов максимальной площади, свободные квартиры кооператива предлагается направить на частичный расчет с Красноярским краевым фондом жилищного строительства, как с подрядчиком, дополнительно к государственной помощи.

На момент утверждения Правлением кооператива настоящего отчета, с Красноярским краевым фондом жилищного строительства ведутся согласования, определяется вопрос об окончательных параметрах проектирования дома по ул.Водяникова-ул.Линейная и рассмотрение схемы строительства.

Это, возможно, потребует выделения из кооператива отдельных юридических лиц (один кооператив = одна площадка), учитывая законодательный запрет ЖСК строить несколько многоквартирных домов одновременно.

Так как приоритетным является строительство первого объекта максимально большой площади, возведение дома будет производиться в несколько очередей.

Корпуса многоквартирного дома, строительство которых начнется в первую очередь, будут полностью переданы для пайщиков кооператива - физических лиц (как менее защищенной группы, нуждающейся в удовлетворении своих жилищных прав).

До конца 2018г. кооператив утвердит окончательную схему достройки домов, и рассчитывает приступить к строительным работам.

1.4.4. В ходе текущей деятельности кооператива, в рамках защиты интересов большинства членов кооператива, Кооператив участвует в судебных процессах в качестве истца и ответчика, а также представляет интересы кооператива в органах государственной власти.

В 2018 году судами общей юрисдикции по спорам с участием кооператива были вынесены следующие судебные решения.

Таблица 6
«Рассмотрение дел в судах»

Наименование сторон	Суть требований	Орган, рассмотревший заявление	Дата решения	Результат рассмотрения дела	Дата рассмотрения дела во 2й инстанции
Заявления, предъявленные к ЖСК-1					
Калинина Л.И.	Об оспаривании исключения из ЖСК-1	Советский районный суд г. Красноярска	14.06.2018	Отказано в иске, в пользу кооператива	27.08.2018
Ярлыкова А.В.	Об оспаривании исключения из ЖСК-1	Советский районный суд г. Красноярска	30.10.2018	Отказано в иске, в пользу кооператива	20.03.2019
Спиридонов В.В.	О взыскании паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярска	06.03.2018	Отказано в иске, в пользу кооператива	02.07.2018
Бельская М.В.	О передаче квартиры	Октябрьский районный суд г. Красноярска	14.11.2018	Оставлен без рассмотрения	
Липовая Т.И.	Об устранении недостатков, взыскании компенсации морального вреда по закону о защите прав потребителей	Советский районный суд г. Красноярска	10.01.2018	Удовлетворено в части устранения недостатков, отказано в части морального вреда в связи с неприменением Закона о правах потребителей	02.07.2018
Литвак А.Г.	Об оспаривании решения Правления	Советский районный суд г. Красноярска	20.06.2018	Отказано в иске, в пользу кооператива	24.09.2018
Перепечко З.И.	Об устранении недостатков	Советский районный суд г. Красноярска	05.02.2018	Заключено мировое соглашение	
Финагина С.И.	О взыскании стоимости квартиры по договору долевого	Ейский городской суд, Краснодарский краевой суд	29.09.2017	Отказано в иске, в пользу кооператива	10.01.2018

Заявления, поданные ЖСК-1					
Ворониченко Э.А.	О выдаче суд.приказа по членским взносам	Мировой суд Центрального р-на	18.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Чакьджи Н.С.	О выдаче суд.приказа по членским взносам	Мировой суд Советского р-на г.Красноярска	14.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Ильин А.В.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Советского р-на г.Красноярска	13.04.2017	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Попова Т.А.	О выдаче суд.приказа по членским взносам	Мировой суд Ленинского р-на г.Красноярска	14.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Гордеева И.Н.	О выдаче суд.приказа по членским взносам	Мировой суд Ленинского р-на г.Красноярска	18.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Литвак А.Г.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	11.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Милинчук Н.И.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	26.09.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Неколова И.Н.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	26.09.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Холодов С.А.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	26.09.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Ильин А.С.	Иск о взыскании членских взносов	Мировой суд Октябрьского р-на	05.12.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	30.04.2019
Петряков Е.В.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Ленинского р-на	25.04.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	21.11.2018
Суханов М.М.	О взыскании задолженности по членским взносам	Мировой суд Железнодорожного р-на	17.09.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Нагибина М.Г.	О прекращении договора ДДУ и признании собственности кооператива на квартиру	Центральный районный суд г.Красноярска	02.08.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	11.05.2019
Сараева О.В.	О прекращении договора ДДУ и признании собственности кооператива на квартиру	Октябрьский районный суд г.Красноярска	24.10.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	
Коваленко С.В.	О прекращении договора ДДУ и	Октябрьский районный суд	21.11.2018	Удовлетворено в	11.03.2019

	признания собственности кооператива на квартиру	г.Красноярска		пользу Кооператива	
Чупрова И.А.	О прекращении договора ДДУ и признании собственности кооператива на квартиру	Центральный районный суд г.Красноярска	06.03.2018	Удовлетворено в пользу Кооператива	16.07.2018

Также в Арбитражном суде Красноярского края 17.05.2018 удовлетворен иск ООО «ЭкономЖилСтрой» к ЖСК-1 о взыскании задолженности за подрядные работы 285 226 419 руб. Погашение долга осуществляется кооперативом в добровольном порядке. Принудительного взыскания не производится.

В административном споре с Администрацией Октябрьского р-на г. Красноярска 13.12.2018 Арбитражный суд Красноярского края удовлетворил требования ЖСК-1 о признании незаконным постановления о привлечении кооператива к административной ответственности.

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

Глава 2. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2018 года

В настоящей главе представлен отчет о выполнении Сметы доходов и расходов за 2018 год.

Таблица 7
«Анализ выполнения Сметы доходов и расходов в 2018 году»

№ п/п	Наименование	Согласно смете доходов и расходов на 2018	Фактические расходы и доходы за 2018
1.	Расходы		
1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ	66 863 959,12	84 387,70
1.1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ I очереди строительства	27 449 960,12	84 387,70
1.1.2.	На выполнение строительно-монтажных работ II очереди строительства	39 413 999,00	0,00
1.2.	На обеспечение строительства	101 509 279,33	2 752 218,39
1.2.1.	На обеспечение строительства I очереди строительства	826 631,67	192 207,34
1.2.2.	На обеспечение строительства II очереди строительства	95 094 069,77	0,00
1.2.3.	На обеспечение строительства свободных объектов незавершенного строительства	5 588 577,89	2 560 011,05
1.3.	На содержание Кооператива	7 383 719,80	6 218 241,26
1.4	Кредиторская задолженность на 01.01.2018	313 023 830,00	313 023 830,00
	в том числе по выполненным СМР	293 263 346,35	293 263 346,35
1.5	Дебиторская задолженность на 31.12.2018		5 917 432,88
	в том числе оплаченные авансы		5 847 034,59
1.6	Налог с продаж	6 244 720,00	907 702,00
	Итого расходы:	495 025 508,24	328 903 812,23
2.	Источники финансирования		
2.1.	Поступления паевых взносов	62 447 416,22	2 851 873,80
2.1.1.	Плановое поступление на 2018 год	52 500 695,59	0,00
2.1.2.	Погашение задолженности по уплате паевого взноса за 2014-2017 года	9 946 720,64	2 851 873,80
2.2.	Поступления членских взносов	20 593 122,93	1 414 764,78
2.2.1.	Плановое поступление на 2018 год	7 357 329,60	792 441,17
2.2.2.	Погашение задолженности по уплате членского взноса за 2014-2017 года	13 235 793,33	622 323,61
2.3.	Поступления вступительных взносов	26 137,05	790,35
2.3.1.	Плановое поступление на 2018 год	8 738,55	790,35
2.3.2.	Погашение задолженности по уплате вступительного взноса за 2014-2017 года	17 398,50	0,00
2.4.	Реализация готовых объектов строительства	31 223 600,00	40 302 000,00
2.5.	Реализация паев II очереди строительства	198 341 953,62	0,00
2.6.	Реализация свободных ОНС	176 604 288,00	0,00
2.7.	Дебиторская задолженность на 01.01.2018	5 788 990,42	5 788 990,42
	в том числе оплаченные авансы	5 788 990,42	5 788 990,42
2.8.	Кредиторская задолженность на 31.12.2018	0,00	278 756 641,50
	в том числе по выполненным СМР	0,00	257 370 313,00
2.9	Средства расчетного счета (на 01.01.2018 минус на 01.01.19)		-211 248,62
	Итого источников финансирования:	495 025 508,24	328 903 812,23

На 2018 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 за СМР).

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. 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.

В 2018г. паевые взносы оплачивали члены кооператива, претендующие на получение квартир в ранее сданных домах – по ул. Линейная д. 94, по ул. Пролетарская д.147, ул. Д.Мартынова д. 11.

Таблица 8
«Поступление паявых взносов за 2018 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2018	Плановое поступление на 2018г.	Всего план поступлений на 2018 год	Итого фактические поступления		
				гашение задолженности	текущее поступление	Всего
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) + нежилое	161 088,07	31 963 166,70	32 124 254,77	161 088,07	0,00	161 088,07
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) + нежилое	691 563,18	0,00	691 563,18	80 198,84	0,00	80 198,84
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	6 381 788,89	0,00	6 381 788,89	2 610 586,89	0,00	2 610 586,89
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	2 152 452,59	0,00	2 152 452,59	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	59 827,90	0,00	59 827,90	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
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)		10 592 193,23	10 592 193,23	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	9 945 335,66	9 945 335,66	0,00	0,00	0,00
Итого	9 946 720,64	52 500 695,59	62 447 416,22	2 851 873,80	0,00	2 851 873,80

Так, Кооперативом на 2018 год было запланировано получить 62 447 416,22 рублей паевых взносов, в том числе задолженность прошлого периода (2014-2017 года) – 9 946 720,64 рублей, однако по факту было получено лишь 5 % от плановой суммы, что составляет 2 851 873,80 рублей.

В таблице 9 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате паевого взноса.

Таблица 9
«Задолженность по оплате паевых взносов за 2018 год»

Объекты	Паевой взнос всего	Паевой взнос к уплате на 01.01.18	Оплачено за 2014- 2018 гг	Задолженность
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	94 125 429,92	94 125 429,92	94 125 429,92	-
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	103 954 813,33	103 954 813,33	103 954 813,33	-
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	31 886 333,93	31 886 333,93	31 274 969,59	611 364,34
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	89 698 079,17	89 698 079,17	85 097 536,01	4 600 543,16
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	29 097 661,79	1 483 980,75	5 655 331,03	-
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. Мате Залки, пр. Комсомольский)	12 940 142,96	0,00	0,00	-
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	97 218 755,04	505 537,53	6 181 699,21	-
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	131 920 554,39	685 986,88	31 833 614,64	-
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	52 663 569,81	15 799,07	61 141,16	-
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	59 415 916,27	27 372 912,63	51 584 780,58	-
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	54 870 907,05	54 870 907,05	54 870 907,05	-
ИТОГО:	818 459 902,63	408 327 840,51	466 156 002,28	7 424 188,00

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 2018 году размер членского взноса составлял: 20 руб. за 1 кв.м.

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 2018 год членских взносов для покрытия расходов на обеспечение деятельности на сумму 20 461 061,95 руб., в том числе 13 235 793,33 руб. – задолженность, образовавшаяся в связи с неуплатой членских взносов в 2014-2017 годах. Однако фактически размер собранных членских взносов составил 1 414 764,78 руб., что составляет всего 7% от запланированной суммы.

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 10 проведен анализ поступлений членского взноса в 2018 году. Показатели плана членских взносов по домам 2-й очереди учтены в доме №9, строительство которого планируется.

Таблица 10
«Анализ поступления членских взносов за 2018 год»

Объекты	Задолженность на оплату на 01.01.2018	Планируемые поступления на 2018	Фактическое поступление					Отклонение от плана	Выполнение плана
			2018 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом №1 (ул. Водяшников — ул. Линейная) + нежилое	112 234,22	10 372,000	69 142,08	78 127,20	64 015,40	58 595,40	269 880,08	-147 273,86	220%
Жилой дом №2 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	395 533,55	145 935,000	22 696,57	53 452,03	4 217,27	23 071,41	103 437,28	438 031,27	19%
Жилой дом №4 (ул. Водяшников — ул. Линейная) + нежилое	41 140,40	1 192,204	0,00	0,00	13 356,00	0,00	13 356,00	28 976,60	32%
Жилой дом №1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	395 661,18	1 554 420,800	232 339,69	11 938,00	5 860,00	5 888,00	256 025,69	1 694 056,29	13%
Жилой дом №4 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	1 816 052,75		0,00	0,00	19 015,60	0,00	19 015,60	1 797 037,15	1%
Жилой дом №12 (ул. Гусаров)	1 410 253,24		14 438,40	0,00	0,00	7 219,00	21 657,40	1 388 595,84	2%
Жилой дом №2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 039 388,16		60 000,00	13 080,00	0,00	0,00	73 080,00	966 308,16	7%
Жилой дом №1 (ул. Мете Залки, пр. Комсомольский)	457 700,50		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	457 700,50	0%
Жилой дом №9/1 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	2 775 143,57	5 645 409,596	68 822,66	428 967,56	86 890,10	34 569,90	619 250,22	7 801 302,95	7%
Жилой дом №10 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	2 503 158,24		8 548,23	4 748,82	5 698,23	5 698,23	24 693,51	2 478 464,73	1%
Жилой дом №9/2 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	2 289 527,52		0,00	4 200,00	4 200,00	5 969,00	14 369,00	2 275 158,52	1%
Итого	13 235 793,33	7 387 329,60	475 987,63	594 513,61	203 252,60	141 010,94	1 414 764,78	19 178 358,15	7%

В таблице 11 представлена информация о текущей задолженности перед Кооперативом по уплате членского взноса.

Таблица 11

«Задолженность по оплате членских взносов за 2018 год»

Объекты	Членский взнос начисленный всего за 2014-2018	Оплачено за 2014-2018 гг	Задолженность
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 163 184,04	4 160 662,24	2 521,80
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 860 277,04	4 568 180,77	292 096,27
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 114 458,98	2 061 013,78	53 445,20
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	7 131 363,28	6 858 485,79	272 877,49
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 826 729,46	362 247,51	2 464 481,95
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	2 973 461,53	742 710,49	2 230 751,04
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	2 461 111,19	712 835,03	1 748 276,16
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залко, пр. Комсомольский)	589 122,10	0,00	589 122,10
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 884 496,22	2 210 733,38	3 673 762,84
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	8 022 820,73	3 489 684,78	4 533 135,95
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	5 289 916,25	959 018,24	4 330 898,01
Нежилые № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	904 542,42	683 539,28	221 003,14
Нежилые № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	429 849,35	381 159,35	48 690,00
Итого	47 651 332,59	27 190 270,64	20 461 061,95

Таким образом, задолженность по оплате членских взносов на 31.12.2018г составляет 20 461 061,95 рублей.

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 367 060,45 руб.

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

В Кооперативе сложилась негативная тенденция по оплате пайщиками вступительного взноса, которая продолжилась и в отчетном периоде. В таблице 12 представлен анализ сбора вступительного взноса в отчетном периоде.

В смете доходов и расходов было запланировано получение задолженности по вступительному взносу в размере 17 398,50 руб., а так же привлечь новых членов Кооператива, получив еще 8 738,55 руб. вступительных взносов. Фактически в отчетный период поступило 790,35руб., что составило 3% от запланированной суммы.

² Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года.

Таблица 12
«Анализ поступления вступительных взносов за 2018 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2018	Плановое поступление на 2018	Отплата вступительных взносов в 2018 году, руб.					Отклонение, руб.	Выполнение плана
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Итого		
Жилой дом № 1 (ул. Водяшников — ул. Линейная) + нежилое	1 434,05		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 434,05	0%
Жилой дом № 2 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Жилой дом № 4 (ул. Водяшников — ул. Линейная) + нежилое	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 170,20		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 170,20	0%
Жилой дом № 4а (ул. Водяшников — ул. Линейная)	1 768,60		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 768,60	0%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	336,55		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-336,55	0%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1 527,62		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 527,62	0%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залка, пр. Комсомольский)	2 737,95		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 737,95	0%
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	3 210,79	8 738,55	790,35	0,00	0,00	0,00	790,35	-11 158,99	7%
Жилой дом № 10 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	1 451,24		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 451,24	0%
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяшников — ул. Линейная)	3 761,50		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 761,50	0%
ИТОГО	17 398,50	8 738,55	790,35	0,00	0,00	0,00	790,35	-25 346,70	3%

В таблице 13 представлена информация о текущей задолженности по вступительным взносам перед Кооперативом

Таблица 13
«Задолженность по оплате вступительных взносов за 2018 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2018гг	Оплачено за 2014-2018 гг	Задолженность
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	59 061,60	0,00
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	47 405,45	1 170,20
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	15 294,50	12 184,70	3 109,80
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)	2 737,95		2 737,95
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	24 433,25	22 982,01	1 451,24
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	36 394,50	31 825,86	4 568,64
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:	325 859,85	304 390,95	21 468,90

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

Сметой доходов и расходов на 2018 год была запланирована реализация свободных паев (на 3 778,36 кв.м.), в том числе в качестве оплаты за выполненные строительно-монтажные работы в связи с наличием задолженности перед генеральным подрядчиком.

За отчетный период свободные пай не были реализованы, что было связано с трудностями в получении разрешения на строительства объекта по ул.Водяникова-ул.Линейная д.9. к.1. к.2.

В результате подтверждения отсутствия прав третьих лиц на квартиры, кооперативом в 2018г. удалось зарегистрировать право собственности на ряд квартир.

Кроме того, Сметой доходов и расходов была предусмотрена реализация ранее зарегистрированных за кооперативом квартир.

Таким образом, в 2018г. кооперативом произведена реализация и зарегистрирован переход права собственности на 15 квартир кооператива по ул.Д.Мартынова д. 9 квартиры: 4, 24, 43, 98, 131, 155, 161, по ул.Пролетарская д.147 квартиры: 24, 28, 30, 117,123,145,189,195. Доход от реализации 15 квартир, общей площадью 889 м2, составил 40 302 000 рублей.

Средняя цена реализации за 1м2 – 45 334,08 руб., согласно сложившихся рыночных цен в Центральном и Советском р-нах г.Красноярска, ввиду состояния квартир «в черновой отделке».

Из общей суммы средств 40 302 000 руб., поступивших от реализации квартир кооператива, сумма 36 441 370,83 руб. направлена в 2018г. на расчеты за строительство объектов, что позволило кооперативу нести расходы по оплате задолженности генеральному подрядчику ООО «ЭкономЖилСтрой».

Остальная часть, на основании п.2.4. Сметы доходов и расходов, о том, что средства от реализации квартир должны поступать в пайевой фонд на покрытие расходов на оплату строительно-монтажных работ, если иное не установлено решением Правления, направлялась на оплату остальных расходов кооператива, по согласованию с Правлением кооператива.

В условиях финансовой ситуации 2018г, когда пайевые взносы не поступали, и практически 100% членов кооператива, закрепленных за

оставшимися в кооперативе площадками, не оплачивали членские взносы на осуществление текущей деятельности кооператива, реализация квартир позволила существовать кооперативу в 2018г. и обеспечить его способность начать в 1 квартале 2019г. работу по перепроектированию дома по ул.Водяникова-ул.Линейная. Также, как уже говорилось, реализация квартир позволила частично рассчитаться с генеральным подрядчиком.

Сметой доходов и расходов на 2018 год была запланирована реализация объектов незавершенного строительства на общую сумму 176 604 288,00 руб. В этой части Смета доходов и расходов не была выполнена, что связано с озвученным в августе 2018г. Министерством строительства Красноярского края предложением оставить за кооперативом все площадки, осуществлять кооперативу строительство максимального количества объектов.

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

Причины невыполнения сметы в части выполнения строительно-монтажных работ по объектам ОНС на 2018 год отражены в п.1.2. настоящего Отчета.

Расходная часть сметы на 2018г. оказалась не выполнена в связи с:

1. Отсутствием реализации Закона края «О внесении изменений в ст.12.1. Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» от 22.03.2018 № 5-1476 и не поступлением финансирования;
2. Отсутствием поступлений паевых взносов;
3. Административными препятствиями, указанными в п. 1.2. Отчета

Таким образом, оказался невыполнен план в отношении строительно-монтажных работ по нежилому встроено-пристроенному помещению к жилому дому №1 (ул. Водяникова -Линейная) и в отношении домов по ул. Водяникова –ул.Линейная д. 9 корп.1, корп.2.

2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

По статье «Содержание Кооператива» Сметы доходов и расходов было запланировано 7 383 719,80 руб. Фактические расходы составили 84% от планового значения – 6 218 241,26 руб.

В таблице 14 содержится анализ выполнения плана по расходам на содержание Кооператива.

Таблица 14
«Анализ расходов на содержание Кооператива в 2018 году»

Наименование расходов		План	Факт		
		Всего расходов	Всего расходов	отклонения	% выполнения
Аренда офиса	Услуги	480 000,00	480 000,00	0,00	100%
Коммунальные	Услуги	96 000,00	68 122,32	-27 877,68	71%
Телефонная связь	Услуги	48 000,00	13 309,87	-34 690,13	28%
Бакалавр	Услуги	7 200,00	8 200,00	1 000,00	114%
Почтовые расходы	Услуги	48 000,00	19 491,11	-28 508,89	41%
Обслуживание оргтехники	Услуги	99 600,00	99 600,00	0,00	100%
Банковское обслуживание	Банк-клиент	6 600,00	6 000,00	-600,00	91%
	Комиссия	180 000,00	33 770,20	-146 229,80	19%
	РКО	120 000,00	27 580,37	-92 419,63	23%
Уборка помещения	Услуги	68 964,00	0,00	-68 964,00	0%
Интернет	Услуги	33 984,00	33 984,00	0,00	100%
Обслуживание ИС	Услуги	29 664,00	29 664,00	0,00	100%
Охрана	Услуги	24 000,00	24 000,00	0,00	100%
Канцелярские товары	Услуги	108 000,00	31 470,48	-76 529,52	29%
Зарплата	ФОТ	4 123 535,36	2 816 510,09	-1 307 025,27	68%
	Налоги с ФОТ	1 274 172,41	870 301,68	-403 870,73	68%
Хозтовары	Тов.хоз.назначения	6 000,00	2 074,18	-3 925,82	35%
Прочие расходы	Услуги нотариуса, госпошлины, экспертиза, проведение ремонтных работ по претензиям в домах, введенных в эксплуатацию	630 000,00	1 654 162,96	1 024 162,96	263%
Итого		7 383 719,80	6 218 241,26	-1 165 478,54	84%

Уменьшение запланированной величины отмечено за счет снижения коммунальных расходов, расходов на телефонную связь, почтовых затрат.

Существенное снижение расходов на содержание кооператива связано с уменьшением фонда заработной платы, в связи с сокращением численности работников и переходом на график работы в режиме не полной рабочей недели.

На 01.01.2018 г. в штате числилось 9 сотрудников. За отчетный год численность работников сократилась на 3 единицы, сотрудники уволились по собственному желанию (директор по строительству, сметчик, уборщица).

С октября 2018г., связи с необходимостью возобновления проектных работ, вновь приступил к работе начальник отдела ПТО.

С целью снижения затрат на оплату труда, при осуществлении дальнейшей работы (бухгалтерская и налоговая отчетность, переписка с членами кооператива и государственными органами, работа с поступающими претензиями и контроль их исполнения генподрядчиком, получение разрешения на строительство), с января 2018 года основная часть работников кооператива работали в режиме неполной рабочей недели и продолжают работать в таком режиме на текущий момент:

Председатель Правления – 2 дня в неделю

Главный бухгалтер –3 дня в неделю;

Инженер по надзору за строительством –3 дня в неделю;

Ведущий менеджер –2 дня в неделю;

Увеличение прочих расходов связано с проведением общестроительных работ по герметизации межпанельных швов в доме по адресу: ул. Пролетарская, д. 147 на сумму 679 621 руб. Данные работы кооперативом ранее не проводились, однако требовались, в связи с техническим состоянием дома, переданного от ООО «Стройтехника» в 2014году.

Также, увеличение прочих расходов обусловлено необходимостью оплаты за коммунальные услуги по квартирам, которые были несвоевременно приняты пайщиками, и проведением независимой экспертизы, в рамках изменения проекта строительства комплекса жилых домов по ул. Водяникова- ул.Линейная.

2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность.

Анализ кредиторской задолженности отражен в таблице 14.

Таблица 15
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2018 году»

Показатель	План		Факт		Отклонение
	На 31.12.17	На 31.12.2018	На 31.12.17	На 31.12.18	На 31.12.18
Задолженность по выполненным СМР	293 263 346,35	0,00	293 263 346,35	257 370 313,00	35 893 033,35
Прочая задолженность	19 760 483,66	0,00	19 760 483,66	21 386 328,50	-1 625 844,84
Итого	313 023 830,01	0,00	313 023 830,01	278 756 641,50	34 267 188,51

На 01.01.2019 задолженность перед генеральным подрядчиком за СМР составляет 257 370 313,00 руб.

3. Заключение

За время работы Кооператива были введены в эксплуатацию четыре объекта незавершенного строительства по адресам: ул. Линейная, д. 94, ул. Д. Мартынова, д. 9, ул. Д. Мартынова, д. 11, ул. Пролетарская дом 147.

После ввода в эксплуатацию в конце 2017г. дома по ул.Пролетарская, 147, в начале 2018г. Кооперативом осуществлялось заселение членов кооператива в квартиры данного дома (передача квартир).

Таким образом, к концу 1 квартала 2018г. было заселено почти 95% от пайщиков по данному дому.

При этом проводилась работа по истребованию задолженностей по паевым взносам.

На протяжении всего 2018г. Правлением кооператива совместно с органами власти велась работа над стратегией строительства и финансирования кооператива.

Именно в 2018г, благодаря стараниям Кооператива, был принят Закон края о помощи в достройке объектов ЖСК.

По результатам совещаний с Министерством строительства края, определены формы достройки объектов кооператива: достройка через Красноярский краевой фонд жилищного строительства, достройка путем реализации Закона края «О внесении изменений в ст.12.1. Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

С учетом отраженных в настоящем отчете перспектив строительства (п.1.4.3 отчета) при условии продолжения работы органов власти с кооперативом и участия Кооператива в реализации Закона края, Кооператив положительно оценивает перспективу достройки и удовлетворения требований всех пайщиков кооператива.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
по ОКПО	21877730		
ИНН	2465292656		
по ОКВЭД	41.20		
по ОКОПФ / ОКС	20102	16	
	384		
по ОКЕИ			

Организация Жилищно-строительный кооператив "ЖСК-1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

650077, Красноярский край, Красноярск г, Молокова ул. д. № 1, корп. 2, оф. 153

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	175 845	175 805	483 347
	в том числе:				
	Незавершенное производство		175 845	175 805	483 347
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 847	5 789	15 656
	Итого по разделу I	1100	181 692	181 594	499 003
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	31 884	66 481	35 247
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	5	5
	Дебиторская задолженность	1230	182 683	183 782	206 817
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	217	6	86
	Прочие оборотные активы	1260	804	45	-
	Итого по разделу II	1200	215 588	250 319	242 155
	БАЛАНС	1600	397 279	431 913	741 159

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	21 950	21 924	328 108
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	21 950	21 924	328 108
	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	375 330	409 988	413 051
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	375 330	409 988	413 051
	БАЛАНС	1700	397 279	431 913	741 159


 Руководитель Голик Вячеслав Леонидович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 мая 2019 г.