

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 1132468027911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, корп. 2, оф. 153 р/счет 40703810592350001072 ПАО "АК БАРС" Банк к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 г.Казань
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 «18» 06 2020г.
Протокол № 6/н



Председатель Правления

/Н.М. Яркова/

УТВЕРЖДЕНО:
Решением общего
собрания членов Кооператива
Протокол № _____
от «___» _____ 2020г.

СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2020 год

г. Красноярск

Смета доходов и расходов на 2020 год

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	Расходы	
1.1.	Содержание объектов незавершенного строительства	3 164 375,00
1.2.	Содержание Кооператива	6 369 284,00
1.3.	Погашение кредиторской задолженности	176 452 931,00
1.4	Налог на прибыль	234 954,00
	Итого:	185 986 590,00
2	Источники финансирования	
2.1.	Поступления паевых взносов	143 112 000,00
2.2.	Поступления членских взносов	33 523 013,00
2.3.	Поступления вступительных взносов	20 328,00
2.4.	Реализация готовых объектов строительства	5 570 000,00
2.5.	Дебиторская задолженность на 31.12.2019	3 761 249,00
	В том числе оплаченные авансы	3 761 249,00
	Итого:	185 986 590,00

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Сметы доходов и расходов на 2020 год:

Приложение № 1 – «Пояснительная записка к смете доходов и расходов»

Приложение № 2 – «Расходы на содержание объектов незавершенного строительства»

Приложение № 3 – «Расходы на содержание Кооператива и расчет размера членского взноса»

Приложение № 4 – «Расчет задолженности по уплате членских взносов»

Приложение № 5 – «Расчет задолженности по уплате вступительных взносов»

Приложение № 6 – «Реализация готовых объектов строительства»

Пояснительная записка

Настоящая смета доходов и расходов составлена на 2020 календарный год и представляет собой документ, определяющий статьи расходов, которые имеет право нести Кооператив в рамках осуществления уставной деятельности, и статьи доходов, в виде возможных источников финансирования, за счет которых будет производиться покрытие данных расходов.

Ниже представлены пояснения по составу статей расходов: п.1.1. – п.1.4. сметы, и пояснения по составу статей доходов (источников финансирования): п. 2.1. – п. 2.5. сметы.

Статьи расходов:

п.1.1. – Расходы на содержание объектов незавершенного строительства сформированы исходя из стоимости услуг по охране территории и электроснабжению на объектах, в соответствии с условиями договоров, заключенных Кооперативом с организациями АБ "Охраника" и ПАО "Красноярскэнергосбыт", а также стоимостью арендной платы, в соответствии с договорами аренды земельных участков, заключенных с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г.Красноярска. Информация о данных расходах по объектам незавершенного строительства представлена в Приложении №2 к Смете доходов и расходов.

п.1.2. – Расходы на содержание Кооператива – расходы, не связанные напрямую со строительством. К ним относятся расходы на содержание и аренду офисных помещений, расходы на услуги связи, приобретение, содержание и ремонт оборудования, расходы на оплату труда, включая отчисления во внебюджетные фонды и прочие расходы. Расшифровка расходов на содержание Кооператива представлена в Приложении №3 к Смете доходов и расходов.

п.1.3. – Сумма погашения кредиторской задолженности Кооператива представляет собой максимально возможную сумму, которую, при условии получения запланированных доходов, Кооператив может направить на погашение задолженности, сформировавшейся по состоянию на 01.01.2020г.

перед генеральным подрядчиком за произведенные строительные-монтажные работы и другими кредиторами.

п.1.4. – Налог на прибыль к уплате возникает с дохода, полученного от реализации готовых объектов строительства, в связи с тем, что Кооператив в силу п.1 ст.246 НК РФ как Российская организация на общих основаниях признается налогоплательщиком по налогу на прибыль организации.

Статьи доходов (источников финансирования):

п.2.1. – Поступление паевых взносов в 2020 году запланировано из расчета максимально возможной суммы денежных средств, внесенной гражданами-членами Кооператива в качестве оплаты индивидуальной части паевого взноса.

п.2.2. – Поступление членских взносов в 2020 году спрогнозировано из расчета планового поступления, исходя из общей площади объектов строительства и утвержденного размера членского взноса, а также ожидаемого погашения задолженности по уплате членских взносов, сформировавшейся по состоянию на 01.01.2020г.. Размер членского взноса на период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. установлен в соответствии с запланированными текущими расходами на содержание Кооператива и утвержден Протоколом заседания Правления от 27.01.2020г. в сумме 15 рублей за квадратный метр. Расчет суммы задолженности членов кооператива по оплате членских взносов представлен в Приложении №4 к Смете доходов и расходов.

п.2.3. – Поступление вступительных взносов в 2020 году является погашением задолженности членов Кооператива по внесению вступительного взноса, сформировавшейся на 01.01.2020г. Расчет суммы задолженности членов кооператива по оплате вступительных взносов, представлен в Приложении №5 к Смете доходов и расходов.

п.2.4. – В качестве источника финансирования расходов Кооператива на 2020 год запланирована реализация свободных площадей в объектах, введенных в эксплуатацию. Кооператив проводит мероприятия по оформлению права собственности на данные объекты, с целью их дальнейшей реализации и получения дохода. Информация об имеющихся готовых объектах Кооператива содержится в Приложении №5 к Смете доходов и расходов.

Реализация данных объектов планируется осуществляться по ценам, не ниже рыночных, которые будут определяться по решению Правления, на основании Положения о порядке распоряжения имуществом, утвержденным Общим собранием. Средства, полученные от реализации имущества, будут

направлены на погашение кредиторской задолженности перед генеральным подрядчиком и текущие расходы кооператива, если иное не принято решением Правления Кооператива.

п.2.5. – Дебиторская задолженность Кооператива сформировалась за счет авансовых платежей, которые были произведены в предыдущие периоды компаниям, обеспечивающим подключение к сетям. В связи с тем, что строительство на объектах в 2020г. не планируется, и учитывая сложное финансовое положение, Кооперативом предприняты все необходимые меры по расторжению договоров и возврата указанных денежных средств.

Представленная Смета определяет статьи доходов и расходов и плановые показатели их освоения на 2020 год. При наличии влияющих на показатели факторов их значение может изменяться.

В связи с состоявшимся обращением ЖСК-1 в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» с заявлением о выплате возмещения в порядке статьи 13.3. ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ, настоящая смета сформирована исходя из принципа удовлетворения требований всех физических лиц – членов кооператива, имеющих требования в отношении квартир до 120 кв.м, в 2020г. Способом удовлетворения требований в соответствии с законодательством является выплата возмещения, а не завершение строительства.

В этой связи по состоянию на май 2020г. непосредственных действий по возведению объектов кооператива не планируется.

Что касается юридических лиц – пайщиков кооператива, крупных пайщиков кооператива, и привлеченной в кооператив Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в результате реализации ст.13.3. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, с указанными субъектами после выхода членов кооператива будет приниматься решения о завершении строительства объектов кооператива.

Таким образом, требования оставшихся пайщиков кооператива, и контрагентов ЖСК-1, планируется погашать путем завершения строительства объектов в кооперативе и реализации построенных площадей.

Настоящая смета, включая приложения, являющиеся неотъемлемой ее частью, согласована Правлением Кооператива и подлежит утверждению Общим собранием членов кооператива. Исполнение Сметы доходов и расходов осуществляется исходя из приоритетности интересов членов Кооператива, с учетом представленной пояснительной записки и других приложений Сметы.

Расходы на содержание объектов незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства	Плановые затраты на содержание в 2020 году, руб.			
	Аренда земельного участка	Охрана территории	Электроснабжение	Итого:
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	264 107,64	-	-	264 107,64
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	-	-	-	-
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	7 650,36	1 314 000,00	120 000,00	1 441 650,36
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	31 527,24	-	-	31 527,24
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	-	1 314 000,00	100 000,00	1 414 000,00
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	13 089,48	-	-	13 089,48
Итого:	316 374,72	2 628 000,00	220 000,00	3 164 374,72

Приложение № 3
к Смете доходов и расходов на 2020г.
Расходы на содержание Кооператива и расчет членского взноса

Наименование расходов		Итого:			
		план на 1 месяц	апрель-март план на 2 месяца	июнь план на 1 месяц	июль-декабрь план на 6 месяцев
1. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ КООПЕРАТИВА					
Аренда офиса	услуги	53 500,00	107 000,00	53 500,00	321 000,00
Телефонная связь	услуги	4 000,00	8 000,00	4 000,00	24 000,00
Бакалавр	услуги	1 925,00	3 850,00	1 925,00	11 550,00
Почтовые расходы	услуги	5 000,00	10 000,00	5 000,00	30 000,00
Обслуживание оргтехники	услуги	10 000,00	20 000,00	10 000,00	60 000,00
Банковское обслуживание	банк-клиент, ведение счета	1 100,00	2 200,00	1 100,00	6 600,00
	Комиссия	7 500,00	15 000,00	7 500,00	45 000,00
	РКО	3 500,00	7 000,00	3 500,00	21 000,00
Интернет	услуги	2 880,00	5 760,00	2 880,00	17 280,00
Обслуживание IC	услуги	3 818,00	7 636,00	3 818,00	22 908,00
Охрана	услуги	2 000,00	4 000,00	2 000,00	12 000,00
Канцелярские товары	услуги	5 000,00	10 000,00	5 000,00	30 000,00
Заработная плата	ФОТ	225 120,00	419 200,00	346 400,00	1 371 840,00
	налоги с ФОТ	69 562,08	208 686,24	89 881,38	286 780,14
Хоз.товары	товары,хоз.назначения	3 000,00	6 000,00	3 000,00	18 000,00
Прочие расходы	услуги нотариуса, госрегистрация, оценка имущества, экспертиза, ремонтные работы по претензиям в домах, введенных в эксплуатацию, коммунальные платежи по свободным квартирам	139 000,00	278 000,00	139 000,00	834 000,00
ИТОГО :		536 905,08	1 610 715,24	653 083,69	3 111 958,14
					6 369 284,45

2. РАСЧЕТ РАЗМЕРА ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ЧЛЕНСКОГО ВЗНОСА

Общая площадь, кв. м.	1	35 399,59	35 233,36	35 224,03	35 224,03	Среднемесячное значение
Количество расчетных месяцев	1	3	2	1	6	35 269,48
Ежемесячные затраты на расчетный период, руб.	536 905,08	1 610 715,24	993 527,38	653 083,69	3 111 958,14	530 773,70
Размер членского взноса, согласно расчету, руб./кв. м. в месяц		15,17	14,10	18,54	14,72	15,05
Утвержденный членский взнос руб./ кв. м. в месяц	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00

Расчет задолженности по уплате членских взносов

Наименование объекта незавершенного строительства	Начислено, руб.	Оплачено за период с 01.01.2014г. по 31.12.2019г., руб.	Сумма задолженности на 01.01.2020г., руб.
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	4 756 894,82	103 382,22
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 131 738,98	2 063 470,89	68 268,09
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	7 175 789,28	6 860 169,79	315 619,49
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 559 899,46	411 975,51	3 147 923,95
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	3 821 019,53	757 148,89	3 063 870,64
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	3 243 079,19	714 335,03	2 528 744,16
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	720 543,70	0,00	720 543,70
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 327 714,22	3 506 367,43	5 821 346,79
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 205 046,33	3 534 804,98	5 670 241,35
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	6 260 728,25	988 063,75	5 272 664,50
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 211 421,02	800 730,08	410 690,94
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	429 849,35	381 159,35	48 690,00
Итого:	56 110 290,39	28 935 782,76	27 174 507,63

Расчет задолженности по уплате вступительных взносов

Наименование объекта незавершенного строительства	Начислено, руб.	Оплачено за период с 01.01.2014г. по 31.12.2019г., руб.	Сумма задолженности на 01.01.2020г., руб.
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	15 888,18	1 176,02
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	2 737,95	-	2 737,95
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	24 433,25	23 542,81	890,44
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	36 394,50	31 825,86	4 568,64
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 678,15	17 144,70	3 533,45
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	305 531,40	20 328,45

Реализация готовых объектов строительства

Наименование объекта	№ квартиры	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб./кв.м.	Плановый доход от реализации, руб.
ул.Пролетарская- Бабушкина д.1	12	70,90	46 544,43	3 300 000,00
ул.Пролетарская- Бабушкина д.1	105	40,70	55 773,96	2 270 000,00
Итого:		111,60		5 570 000,00