

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 1034502034, ОГРНИП 34502034, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молодцова, д. 1, корп. 2, оф. 123
 расчетный счет: 607020800230001872, ПАО "СБСРБ" (ИНН 6607020345), БИК 607020800, г. Красноярск
 Тел: (901) 230-04-58, 230-04-59, 230-04-56; e-mail: zhsk-1@yandex.ru, zhsk-1@yandex.ru

Содержание

1. Общие сведения	3-3
1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство	3-5
1.2. Обзор объектов строительства. Незавершенное строительство	5-6
1.3. Членство в Кооперативе	6-7
1.4. Сведения о вариантах строительства и текущей деятельности кооператива	8-13
2. Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2019 год	13-15
2.1. Анализ поступления паевых взносов	15-17
2.2. Анализ поступления членских взносов	18-20
2.3. Анализ поступления вступительных взносов	21-23
2.4. Реализация свободных паев, свободных объектов незавершенного строительства, готовых объектов	24-25
2.5. Расходная часть сметы. Выполнение СМР. Обеспечение строительства	25-25
2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива	25-28
2.7. Расходная часть сметы. Кредиторская задолженность	28-29
3. Заключение	29-29

СОГЛАСОВАНО:

Решением Правления
от « 28.06.2020 г.

Протокол № 6/4

Председатель Правления

Н.М. Яковлев

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
собрания членов Кооператива

Протокол

от « » 2020г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2019 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и
расходов 2019 года

Председатель
Ревизионной комиссии

П.В. Жестовский

г. Красноярск

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 и иных 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.

Фактически с 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.

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 ООО «С» в Кооператив (08.07.2014 г.)			Количество помещений, не имеющих требуемых характеристик
	Всего площадь, м ² (по документам на строительство)	Степень готовности на момент передачи		
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная), в том числе нежилые помещения.	11 123,15	100%		0
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная)	11 352,08	70%		251
Жилой дом № 3 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная), в том числе: 804008, 804008008.	1 241,63	90%		72

¹ Определение Арбитражного суда Красноярского края «Об отзыве в арбитраж решений арбитражного суда Красноярского края об удовлетворении ходатайств конкурсного управляемого о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, и передаче результатов строительства в собственность, выданных постановкой по делу №013-111152009-004 от 13 апреля 2014 года

г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная)	3 971,98	70%	41
Жилой дом № 9 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линеинная, 97)	9 987,51	1,60%	119
Жилой дом № 10 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водянишкова – ул. Линеинная)	9 887,51	15%	101
Жилой дом № 11 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Гусарова)	4 716,56	20%	48
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Коммуналь – ул. Бабушкина)	9 861,23	40%	176
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Коммуналь – ул. Бабушкина)	6 028,57	100%	119
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Метт-Завин, д. Коммунальское)	1 368,47	20%	30
Итого:	70 754,79		1419

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. Водянишкова – Линеинная (далее и далее указываются строительные адреса объектов, если не указано иное); многоэтажный жилой дом № 2 по ул. Водянишкова – ул. Линеинная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Водянишкова – ул. Линеинная; многоэтажный жилой дом № 4а по ул. Водянишкова – ул. Линеинная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Коммуналь – ул. Бабушкина; многоэтажный жилой дом № 12 по ул. Гусарова.

В связи с большой финансовой нагрузкой, несвоевременной оплатой пених взносов членами кооператива в 2014-2015 годах, строительство многоэтажного жилого дома № 4а по ул. Водянишкова – ул. Линеинная пришлось приостановить; а строительство многоэтажного жилого дома № 12 по ул. Гусарова – законсервировать в октябре 2015 года.

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

Кооператив вынужден был вести строительство поэтапно: 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. Водянишкова – Линеинная (почтовый адрес – ул. Линеинная, 94) – 72 квартиры.

Жилого дома № 2 по ул. Водянишкова – Линеинная (почтовый адрес – ул. Дмитрия Мартынова, 91) – 251 квартира;

жилой дом №9, для чего проводил переговоры о проецировании объекта с проектной организацией ООО «Сибирь-Проект».

Разрешение на строительство по жилому объекту - встроено-привстроенному 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 Красноярск публичных слушаний и не внесение соответствующих изменений в отношении земельного участка по ул.Водяникова-ул.Линейная в Генеральный план города.

В 1 квартале 2019г., между письменного уведомления администрации г.Красноярска об отсутствии ближайших перспектив изменения генерального плана города и удаления противоречия зон, кооперативом проведено корректировка границ земельного участка. Зона ИТ2 исключена, что делает возможным получение разрешения на строительство на участке кооператива.

1.3. Членство в Кооперативе

Арбитражный суд Красноярского края, удовлетворив 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 позиций целесообразности и экономической выгоды для образования единого кооператива.

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

Однако, практика по введению 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. Уставным Положением предусмотрен порядок такого выхода: заявление регистрирует Правление кооператива и уведомляет его при наличии оплаченного членского взноса на комитет рассмотрения заявления.

На сегодняшний день, членский взносы с пайщиков, получивших квартиры, взыскиваются в судебном порядке. Политика кооператива основывается на нормах Жилищного кодекса РФ, в результате практика сложилась положительная и пользу Кооператива.

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

1 этап: 3 и 4 подъезда Жилого дома №1 по ул. Водяникова – Линейная (почтовый адрес – ул. Дмитрий 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. Дмитрий Мартынова, 11) – 76 квартир;

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

В 2017 году был введен в эксплуатацию Жилой дом №1 ул. Пролетарская – ул.Бабушкина – ул.Коммуна –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 паясного 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 – Линейная (25.05.2016 г.), а также нежилого объекта, встроено-привстроенного к жилому дому ул. Линейная, 94, непосредственно строительные работы велись на объекте: Жилой дом №1 по ул. Пролетарская - Бабушкина – Коммуна – Боткина и закончились в ноябре 2017 года.

Таблица 3
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

Объект	Общая площадь, м² заинтересованных	Степень готовности на момент осмотра 30.07.2014 г., %	Степень готовности на 31.12.2018 г., %
Панельно-жб 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	1 742,96	0%	28,9%
Итого:	1742,96		
Ввода средней этажности			
Жилой дом №1 корпус 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 740,41	0%	0%
Жилой дом №2 корпус 2 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 740,41		
Итого:	41 480,82		
Объекты перестроенного строительства			
Жилой дом №4 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	3 803,29	2%	4,6%
Жилой дом №10 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 740,41	1%	1%
Жилой дом №12 (ул. Пролетарская)	4 758,56	3%	3%
Жилой дом №2 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина)	20 446,09	17%	17%
Жилой дом №1 (ул. Митя Боткина, ул. Пролетарская)	10 446,00	2%	2%
Итого:	60 186,75		

В 2019г, кооператив продолжал рассматривать возможность строительства объекта по адресу г.Красноярск ул.Водяникова-ул.Линейная

1.4. Сведения о вариантах строительства и текущей деятельности

1.4.1. В отчетном году основным направлением работы кооператива стал поиск финансирования строительства объектов, тесное взаимодействие с Министерством строительства края и корректировка работы ЖСК, связан с изысканием новых нормативных актов, таких как:

Федеральный закон от 27.06.2019г. N 151-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Федеральный закон от 04.11.2019 №359-ФЗ «О внесении изменений в закон «Об инвестиционном контракте»

Постановление Правительства РФ от 14.12.2019г. № 1680 «Об утверждении Правил выплаты возмещения гражданам, вступившимся частным жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со ст. 201 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права собственности на объекты незавершенного строительства и земельный участок».

В целях повышения эффективности сотрудничества продолжал участие в работе на основе межгосударственного соглашения о сотрудничестве в области космических исследований с Республикой Беларусь.

В ответ на просьбы кооператива организовать встречу уполномоченных лиц министерства строительства с жилищным кооперативом для ответов на вопросы граждан проводилась встреча в Министерстве строительства края, где были озвучены организационные сроки подготовительных работ к реализации Закона края, касающегося помощи кооперативам.

В ходе встречи 27.02.2019 заместителем министра строительства края Гаврилюком Е.В. было подтверждено, в течение I квартала 2019г. органами исполнительной и законодательной власти края будет проведена дополнительная работа с Законом края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» и рассмотрен подзаконный акт в нему, без которого строительство, помылок организации невозможно.

[illegible]

Заместитель Министра строительства края проинформировал, что, в течение 6-ти месяцев будет детально разработана процедура оказания помощи кооперативу, приоритетом считаясь государственной помощи будет оказывать физические лица.

Figure 3

[illegible]

14.12.2019г. было принято Постановление Правительства №1680 об утверждении правил выплаты возмещения членам ЖСК, обратившимся в результате банкротства застройщиков.

17.01.2020г. председатель кооператива обратился официально в Министерство строительства с запросом о разъяснении порядка защиты прав членов Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» в 2020 году. В феврале 2020г. ГПК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» утвердила формы обращения граждан для получения возмещения или постройки объекта.

В марте 2020г. Министерство строительства передал в «ЖСК-1» пакет документов.

Кооператив провел в марте – апреле 2020г. внеочередное собрание членов кооператива на основании которого Члены кооператива приняли решение об обращении в ГПК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о возмещении.

24.04.2020г. ЖСК-1 направила в ГПК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства (г.Москва) заявление о выплате возмещения гражданам-членам кооператива, со всеми необходимыми документами.

В настоящее время ЖСК-1 ждет удовлетворения указанного заявления.

1.4.2. 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 2019 году судами общей юрисдикции по спорам с участием кооператива были приняты следующие судебные решения.

Таблица 4
«Рассмотрение дел в судах»

Наименование спора	Суть требований	Орган, рассмотревший иск	Дата решения	Результат рассмотрения дела	Дел рассмотрено в срок в 10 месяцев
Заявление, предъявленное к ЖСК-1 Арханов А.В. и О признании недействительным, решением общего собрания членов ЖСК-1 от 12.07.2017г. в части исключения из членов кооператива	Судебный арбитражный суд г. Брянска	26.10.2018г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	28.03.2019г.	
Литвин А.Г. и ЖСК-1	Об установлении даты прекращения членства в кооперативе	Судебный арбитражный суд г. Брянска	15.05.2019г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	

В течение 2019 г. рассматривались разные варианты действий объектов: состоялось заседание Правления кооператива по рассмотрению строительства многоквартирного дома по ул.Водопроводная-ул.Лавинская, предложено ООО «Сибиряк-Проект».

По инициативе Министерства строительства края Председателем правления была проведена встреча с руководством Красноярского краевого фонда жилищного строительства.

В рамках предмета деятельности фонда (развитие жилищного строительства), фонд рассматривался государством как организатор достройки домов обанкротившихся застройщиков.

В июне 2019г. были внесены поправки в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и возмещении обращения ЖСК созданных в результате банкротства застройщика в федеральный фонд обанкротившихся застройщиков о завершении строительства объектов.

В результате внесенных изменений в законодательство, ЖСК-1 подали сведения обо всех объектах, незавершенных строительством, в федеральный фонд в августе 2019 г. Подробная техническая информация об объектах дополнительно была предоставлена в федеральный фонд в октябре 2019г. через министерство строительства края.

26.09.2019 в ЖСК-1 работал уполномоченный специалист от Федерального фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Данная организация может в соответствии с федеральным законодательством завершить строительство многоквартирных домов жилищных кооперативов, созданных в результате банкротства застройщиков.

Специалисту была предоставлена вся запрошенная техническая информация, проектная документация. Кроме того, был проведен совместный осмотр строительных площадок кооператива.

04.11.2019г. Президентом РФ был подписан Федеральный закон № 359-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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» в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)».

Данный закон дополнил нормы Федерального закона №218 о порядке удовлетворения требований обанкротившихся застройщиков и закрепляет в ст.13.3. ФЗ №218 альтернативный способ помощи членам ЖСК: помимо завершения Фондом строительства объектов возможна выплата возмещений гражданам в размере стоимости квартир.

Пункт 5 ст.13.3. в новой редакции установлен: Выплата возмещения гражданам - членам кооператива осуществляется в Порядке, установленном Правительством Российской Федерации, являющимся в себя, в том числе порядком обращения кооператива для выплаты возмещения.

[illegible]

3. На содержание Кооператива;
4. Погашение кредиторской задолженности (в том числе перед генеральным подрядчиком за СМР).

Источники финансирования расходов Кооператива финансируются следующим образом:

1. Поступление паяных взносов;
2. Поступление членских взносов;
3. Поступление вступительных взносов;
4. Реализация готовых объектов строительства;
5. Уплатенные ранее авансы (дебиторская задолженность);
6. Финансирование по Закону края.

В отчетном периоде финансирование по Закону края реализовано не было.

21. Answer: party planning; meeting; planning

Жилищно-строительной кооператив «ЖСК-1» создан с целью построить незавершенные строительством объекты и удовлетворить все требования бывших участников строительства ООО «Стройтехника». В связи с этим, пашевой взнос предполагается как основной источник финансирования строительства. Пашевой взнос формируется согласно Уставу, а также Положению о пашевой форме, утвержденному решением Общего собрания членов кооператива.

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 по внебюджетным фондам и прочие расходы. Членский взнос – это компенсация расходов, связанных с функционированием и обеспечением деятельности Кооператива.

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

Размер членского взноса рассчитывается на квадратный метр площади помещения с учетом всех его частей. В 2019 году размер членского взноса составил: 20 руб. за 1 кв.м.

В отчетном периоде Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой оплаты членских взносов. Так, исходя из утвержденного размера членского взноса, Кооператив планировала согласно Смете доходов и расходов получить за 2019 год членских взносов для покрытия расходов на обеспечение деятельности на сумму 28 956 963,55 руб., в том числе 20 461 061,95 руб. – задолженность, образовавшаяся в связи с неуплатой членских взносов в 2014-2018 годах. Однако фактически размер собранных членских взносов составил 1 745 512,12 руб., что составляет всего 6 % 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 8 проведен анализ поступлений членского взноса в 2019 году.

Так, Кооперативом на 2019 год было запланировано получить 96 129 466,10 рублей членских взносов, в том числе задолженность прошлого периода (2014-2018 года) – 7 424 188 рублей, однако по факту было получено 43 978,22 рублей, в т.ч. в счет погашения задолженности - 33 978,22 рубля.

В таблице 7 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате членского взноса.

Таблица 7
«Задолженность по оплате членских взносов в 2019 году»

Объекты	Платеж взнос всего	Платеж взнос в указан по 01.01.19	Остаток на 2014- 2019 г.	Задолженность на 31.12.20 19г.
Жилой дом № 1 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	94 125 429,92	94 125 429,92	94 125 429,92	-
Жилой дом № 2 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	103 854 813,23	103 854 813,23	103 854 813,23	-
Жилой дом № 4 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	31 886 333,93	31 886 333,93	31 274 969,99	611 364,14
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Ленинская)	89 698 878,17	89 698 878,17	89 697 156,31	4 566 564,94
Жилой дом № 4 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	29 697 681,29	1 483 980,25	5 855 131,13	-
Жилой дом № 12 (ул. Горького)	39 479 498,34	3 489 548,34	1 127 866,15	2 152 453,49
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. Ленинская)	38 191 330,33	258 311,31	378 685,81	39 822,90
Жилой дом № 6 (ул. Молод. Завоз, ул. Коммунальный)	12 940 142,96	0,00	0,00	-
Жилой дом № 8/1 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	97 218 753,04	503 257,53	5 181 696,21	-
Жилой дом № 9/2 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	131 820 554,29	645 986,88	31 813 614,34	-
Жилой дом № 10 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	52 463 509,81	15 799,87	91 141,16	-
Жилой дом № 1 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	59 415 916,27	27 372 812,43	31 983 360,56	-
Жилой дом № 4 (ул. Воспитанная – ул. Ленинская)	56 170 607,05	54 836 997,85	54 873 807,05	-
ИТОГО:	818 459 902,43	488 327 840,51	464 156 897,36	7 590 269,78

В таблице 9 представлена информация о текущей задолженности перед Кооперативом по уплате членского взноса.

Таблица 9
«Задолженность по оплате членских взносов за 2019 год»

Объекты	Числовой итог аналитич. счета за 2014-2019	Остаток на 30.12.2019 г.	Задолженность на 31.12.2019г.
Жилищный № 1 (г. Волжский — г. Дзержинский)	4 160 184,64	4 160 642,24	2 521,80
Жилищный № 2 (г. Волжский — г. Дзержинский)	4 860 277,64	4 216 464,32	643 813,32
Жилищный № 4 (г. Волжский — г. Дзержинский)	2 131 718,98	2 063 470,69	68 248,29
Жилищный № 1 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)	9 175 768,28	6 850 166,79	2 325 601,49
Жилищный № 14 (г. Волжский — г. Дзержинский)	3 239 899,66	4 119 755,51	3 147 823,85
Жилищный № 12 (г. Гусевский)	3 821 819,33	3 177 148,94	3 863 870,44
Жилищный № 2 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)	3 343 879,19	3 133 535,81	3 328 744,16
Жилищный №1 (г. Мет. Завод, г. Дзержинский)	728 543,29	8,06	730 543,16
Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)	9 315 714,22	3 206 247,43	3 821 346,79
Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)	9 503 646,33	7 334 804,98	3 638 241,35
Жилищный № 18 (г. Волжский — г. Дзержинский)	6 280 729,25	968 663,75	3 272 844,50
Жилищный № 1 (г. Волжский — г. Дзержинский)	3 211 421,02	800 733,06	4 18 690,94
Жилищный № 4 (г. Волжский — г. Дзержинский)	4,39 846,35	3 81 239,33	48 606,02
Итого	56 118 296,39	26 935 782,76	27 174 507,63

Таким образом, задолженность по оплате членских взносов на 31.12.2019г. составляет 27 174 507,63 рублей.

Объекты	Задолженность по оплате за 2019 г.	Платежи по оплате за 2019 г.	Задолженность по оплате за 2018 г.				Задолженность по оплате за 2017 г.	Платежи по оплате за 2017 г.	Объекты
			2018 г.						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал			
Жилищный № 1 (г. Волжский — г. Дзержинский)	213 124,94	369 974,80		28 084,40	0,00	0,00			Жилищный № 1 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 2 (г. Волжский — г. Дзержинский)	293 099,17	0,00	43 383,41	48 543,99	73 434,78	188 714,89	109 382,22	43%	Жилищный № 2 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 4 (г. Волжский — г. Дзержинский) + нежилая	182 191,20	17 790,00		0,00	0,00	2 457,11	2 457,11	2%	Жилищный № 4 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 1 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)	272 871,49	13 688,00	18 394,40	0,00	0,00	1 884,00	104 881,49	1%	Жилищный № 1 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)
Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)	687 441,80	43 383,41	18 608,00	20 864,00	864,00	49 728,00	1 042 198,71	2%	Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 12 (г. Гусевский)	2 236 753,84	843 133,20		0,00	7 299,29	0,00	14 439,80	0%	Жилищный № 12 (г. Гусевский)
Жилищный № 2 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)	1 748 275,16	781 296,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1 399,00	0%	Жилищный № 2 (г. Пролетарский — г. Дзержинский)
Жилищный № 1 (г. Мет. Завод, г. Дзержинский)	589 122,10	131 421,02	18 088,00	0,00	0,00	0,00	128 543,79	0%	Жилищный № 1 (г. Мет. Завод, г. Дзержинский)
Жилищный № 18 (г. Волжский — г. Дзержинский)	1 673 762,84	2 177 829,80	219 354,00	389 168,00	874 080,00	1 295 634,00	4 736 978,19	27%	Жилищный № 18 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)	4 130 898,01	918 812,80	4 698,13	4 393,79	8 938,48	29 045,21	3 273 644,28	1%	Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)	4 433 132,85	2 298 225,60	0,00	4 980,00	26 229,28	4 090,00	4 768 341,11	1%	Жилищный № 6 (г. Волжский — г. Дзержинский)
Итого	20 682 083,95	8 499 903,60	219 354,00	395 303,68	892 723,68	647 714,25	1 745 912,02	4%	

Аналитический учет задолженности по оплате членских взносов на 30.12.2019г.

Взносы	№ п/п от 0001 до 0009	Наименование вноса	Сумма вноса в руб.						Всего вносов
			1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	Итого	
Взносы на № 1 (за Внесение — вносится)	1 434,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 434,09	0%	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
	1 371,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 371,35	0%	
	1 170,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 170,20	0%	
	3 509,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 509,80	0%	
	238,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-238,35	0%	
	1 527,62	351,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 176,02	23%	
	2 737,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 737,89	0%	
	1 451,24	560,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-891,44	39%	
	2 761,50	228,05	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 533,45	6%	
	4 568,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 568,64	0%	
	21 468,90	1 140,45	0,00	0,00	0,00	0,00	-20 328,45	5%	

2.3. Анализ поступления вступительных взносов

В соответствии с положением о текущем фонде, вступительные взносы – это денежные средства, одновременно являющиеся пайщиками Кооператива при вступлении в него, направляемые 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 помещений с учетом всех частей объекта.

Вступительный взнос для членов кооператива, которые стали таковыми на основании вердикта Федерального агентства «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 зашифровано 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 продолжалась и в отчетном периоде. В таблице 10 представлен анализ сбора вступительного взноса и отчетном периоде.

В сумме доходов и расходов было зашифровано получение задолженности по вступительному взносу в размере 21 468,90 руб. вступительных взносов. Фактически в отчетный период поступило 1 140,45 руб., что составило 5% от зашифрованной суммы.

2.4. Реализация готовых объектов

Сметой доходов и расходов на 2019г. были предусмотрены реализации кооперативом готовых объектов.

В результате подтверждения отсутствия прав третьих лиц на квартиру, кооперативу в 2019г. удалось зарегистрировать право собственности на ряд квартир с целью их дальнейшей реализации.

Таким образом, в 2019г. кооперативом произведена реализация следующих готовых объектов:

квартир в жилом доме №9, ул.Д.Мартынова: 84, 99, 147

квартир в жилом доме №147, ул. Пролетарская: 42, 67, 25, 21, 174, 72.

Доход от реализации 9 квартир, общей площадью 475,05 м2, составил 23 775 000 рублей.

Средняя цена реализации за 1м2 составила – 50 047,36 руб., что соответствует сложившейся рыночной цене в 2019г. в Центральном и Октябрьском районах г. Красноярска на квартиры в состоянии «черновая отделка».

Фактически, доход от реализации данных квартир, поступивший на расчетный счет кооператива в 2019г. составил - 21 250 869,62 руб., в связи с тем, что сумма в размере 1 800 000 руб. поступила 27.12.2018г. в качестве оплаты по Договору купли-продажи от 26.12.2018г. за квартиру №42 по адресу ул. Пролетарская д.147, а оплата за квартиру № 174 по адресу ул. Мартынова, д.9, согласно Договору купли-продажи от 07.06.2019г. поступила в сумме 1 845 869,62 руб. за вычетом денежных средств, подлежащих возврату кооперативом (возрат пазового взноса 724 130,38 руб.) Гиадзеву А.С. по Определению Октябрьского районного суда.

За остальные реализованные квартиры возврат пазового взноса гражданам по Определением суда производился непосредственно кооперативом путем перечисления денежных средств физическим лицам с расчетного счета организации. Сумма денежных средств, перечисленная в качестве возврата пазовых взносов физическим лицам за 2019г. составила - 1 921 852,03 руб.

Таким образом, доход кооператива, полученный от реализации квартир за вычетом произведенного возврата пазовых взносов в 2019г. составил - 19 329 017,59 руб.

Из общей суммы средств 19 329 017,59 руб., поступивших от реализации квартир кооператива, сумма 16 197 087,45 руб. направлена в счет погашения задолженности генеральному подрядчику ООО «ОзонкомЖилСтрой».

Остатком часть денежных средств от реализации квартир была направлена на оплату текущих расходов по установке деятельности кооператива, по согласованию с Правлением кооператива.

При отсутствии поступления пазовых взносов в членских взносов в 2019г., реализация квартир позволила кооперативу осуществлять текущую

В таблице 11 представлена информация о текущей задолженности граждан-членов кооператива по аступительным взносам перед Кооперативом

Таблица 11
«Задолженность по оплате аступительных взносов на 2019 год»

Объекты	Плановые поступления на 2014-2019гг	Оплачено за 2014-2019 гг	Задолженность
Жилый дом № 1 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	48 900,65	48 900,65	0,00
Жилый дом № 2 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	59 064,60	59 064,60	0,00
Жилый дом № 4 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	20 576,25	20 576,25	0,00
Жилый дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Кабураева)	48 575,65	47 405,46	1 170,20
Жилый дом № 14 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	15 294,50	12 184,70	3 109,80
Жилый дом № 12 (ул. Давыдова)	18 180,10	17 840,55	339,55
Жилый дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. Кабураева)	17 084,50	15 868,18	1 176,02
Жилый дом №1 (ул. Мала Звона, стр. Коммунальный)	2 751,95		2 752,96
Жилый дом № 50 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	24 403,75	20 540,81	3 862,94
Жилый дом № 99 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	30 204,00	31 475,46	4 508,64
Жилый дом № 19 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	20 678,75	17 144,70	3 533,45
Новострой № 1 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	4 308,15	6 874,30	1 434,05
Новострой № 4 (ул. Волчанская – ул. Давыдова)	5 647,70	4 274,15	1 371,25
Итого:	323 000,05	305 531,40	30 468,40

деятельность и суммарственно уменьшить задолженность перед генеральным подразделением.

В таблице 12 представлены информация о реализации готовых объектов кооператива за 2019г.

Таблица 12
«Раскладка готовых объектов за 2019 год»

№ п/п	Объект	№ квартиры	Площадь, кв.м.	Доход от реализации, руб.
1	БСД-2	14	50,00	3 000 000,00
2	БСД-2	99	40,70	3 000 000,00
3	БСД-2	147	49,00	3 000 000,00
4	ПБ-1	23	53,00	3 000 000,00
5	ПБ-1	42	57,00	3 000 000,00
6	ПБ-1	67	67,00	3 000 000,00
7	ПБ-1	72	53,00	3 000 000,00
8	ПБ-1	174	48,00	3 270 000,00
9	ПБ-1	21	54,45	3 000 000,00
			473,45	23 770 000,00

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

Прочими нематериальными сметы в части выполнения строительно-монтажных работ по объектам незавершенного строительства на 2019 год отражены в п.1.2. настоящего Отчета.

Расходная часть сметы на 2019г. 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 № 3-1476 и не поступлением финансирования;
2. Отсутствием поступлений паявых взносов;
3. Административными препятствиями, указанными в п. 1.2. Отчета

Таким образом, оказался не выполнен план и отложенная строительно-монтажных работ по нежилому астроено-пристроенному помещению к жилому дому №1 (ул. Волчанникова - Давыдова) и в отложении дома по ул. Волчанникова – ул. Давыдова д. 10.

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 840% от планового значения – 6 218 241,26 руб.

В таблице 13 содержится анализ выполнения плана по расходам на содержание Кооператива.

Таблица 13
«Анализ расходов на содержание Кооператива в 2019 году»

Наименование расходов		План	Факт	Всего расходов	отклонения	% выполнения
Арендная плата	Услуги	480 000,00	484 002,00	484 002,00	4 002,00	100%
Коммунальные	Услуги	94 000,00	33 781,44	33 781,44	-60 218,56	35%
Телефонная связь	Услуги	40 000,00	60 546,32	60 546,32	20 546,32	151%
Банки	Услуги	9 000,00	14 000,00	14 000,00	5 000,00	155%
Взносы на ремонт объектов	Услуги	40 000,00	14 501,42	14 501,42	-25 498,58	36%
Взносы на обслуживание	Услуги	120 000,00	120 000,00	120 000,00	0,00	100%
Банковское обслуживание	Услуги	12 000,00	12 200,00	12 200,00	200,00	101%
Банковское обслуживание	Услуги	120 000,00	51 437,08	51 437,08	-68 562,92	43%
Прочие	Услуги	120 000,00	14 713,11	14 713,11	-105 286,89	12%
Уборка помещений	Услуги	40 000,00	0,00	0,00	-40 000,00	0%
Интернет	Услуги	34 000,00	34 340,00	34 340,00	340,00	101%
Обслуживание ИС	Услуги	12 000,00	36 770,00	36 770,00	24 770,00	306%
Охрана	Услуги	14 000,00	14 000,00	14 000,00	0,00	100%
Канцелярские товары	Услуги	600 000,00	13 000,00	13 000,00	-587 000,00	2%
Заработная плата	ФОТ	4 804 000,00	2 968 000,00	2 968 000,00	-1 836 000,00	62%
	ФОТ	1 200 000,00	114 307,20	114 307,20	-1 085 692,80	10%
Хозяйства	Налоговые	6 000,00	3 007,94	3 007,94	-2 992,06	50%
Прочие расходы	Услуги по содержанию помещений, коммунальные услуги, оплата работ по ремонту в доме, включение в эксплуатацию					
	Услуги по содержанию помещений, коммунальные услуги, оплата работ по ремонту в доме, включение в эксплуатацию					
Итого		7 910 150,00	3 001 178,00	3 001 178,00	-4 908 972,00	38%

Уменьшение запланированной величины текущих расходов кооператива отмечено за счет снижения расходов на телефонную связь, почтовых затрат, затрат на хозяйственные и канцелярские товары.

Расходы на фонд оплаты труда исполнены на 60% от запланированных сметой расходов, в связи с тем, что строительство объектов с октября 2019г. не возобновилось, как планировалось, и работникам

исполнение в домах, введенных в эксплуатацию		строительная задолженность в п.п. 1-100
Другие расходы	182430,95	20
Итого:	898 495,52	199

2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность.

Анализ кредиторской задолженности кооператива поставщиками по услугам, связанным со строительством нежилых объектов, отражен в таблице 15.

Таблица 15
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2019 году»

Показатели	План		факт	Остаток
	на 01.01.2019	на 31.12.2019	на 31.12.19	
Задолженность по различным СМР	279 178 313,00	0,00	279 179 313,00	-11 209 794,28
Прочая задолженность	21 386 328,50	0,00	21 386 328,50	-3 329 630,10
Итого:	279 794 641,50	0,00	279 795 641,50	14 799 644,58

Основную сумму кредиторской задолженности составляет задолженность перед генеральным подрядчиком ООО «ЭкономЖилСтрой».

На 01.01.2019г. задолженность перед генеральным подрядчиком составила 263 321 246,79 руб., в т.ч. за строительно-монтажные работы - 257 370 313 руб.

За 2019г. ООО «ЭкономЖилСтрой» были произведены работы на сумму 89 444,40 руб., в том числе работы по устройству теплого контура ОПС - нежилого помещения по адресу: ул. Водяникова-Линейная, д.1 на сумму 79 396,80 руб. и работы по ремонту межпанельных швов и квартире по адресу: ул. Мартынова, д.11, кв.100 на сумму 10 047,60 руб.

На 01.01.2020г. задолженность перед генеральным подрядчиком составляет 249 213 603,24 руб., в т.ч. за строительно-монтажные работы - 246 159 518,72 руб.

кооператива продолжали работу в основном составе 6 человек. Основная часть работников кооператива (4 чел.) работали в режиме неполной рабочей недели и продолжают работать в таком режиме на текущий момент.

Председатель Прокуратуры – 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.

Прочие расходы кооператива составили 898 495,52 руб. и были связаны с содержанием готовых объектов и расходами на их реализацию, судебными расходами, расходами по устранению недостатков по претензиям в отдельных квартирах в домах, введенных в эксплуатацию и другим.

В том числе, в 2019г. у кооператива возникла необходимость приобретения системного блока стоимостью 67 150 руб., в связи с тем, что системный блок на рабочем месте главного бухгалтера пришел в состояние, не позволяющее для дальнейшей эксплуатации. Указанное компьютерное оборудование утонуло на балансе кооператива в составе основных средств организации. Данные расходы были утверждены Правлением кооператива. В связи с тем, что данные расходы являлись непредвиденными и не были отражены в Счете доходов и расходов на 2019г. по отдельной статье "приобретение ОС", учтены в Отчете о хозяйственной деятельности за 2019г. как прочие расходы кооператива.

По презумпции, аналогичной указанной выше, в 2019г. кооперативом была произведена замена сканера, материнской платы и жесткого диска на сервере. Приобретения антивирусная программа в связи с истечением срока эксплуатации. Данные расходы на приобретение оргтехники и программного обеспечения составили - 22 947 руб.

В таблице 14 приведены данные анализа состава прочих расходов кооператива за 2019г.

Таблица 14
«Анализ состава прочих расходов Кооператива в 2019 году»

Состав прочих расходов	Сумма, руб.	Доля в общей сумме прочих расходов, %	Примечание
Расходы на содержание и реализацию готовых объектов кооператива	499 266,40	56	Коммунальные расходы, расходы на кап. ремонт, расходы на оплату и эксплуатацию прочих собственности
Судебные расходы	172 833,57	19	Госпошлина, экспертиза, возмещение расходов по решению суда
Расходы на управление строениями	43 990,40	3	Работы по устранению повреждений

Таким образом, на 2019г. кредиторская задолженность кооператива перед генеральным подрядчиком ООО "Экспон/ЖилСтрой" уменьшилась на сумму 16 197 087,45 руб.

3. Заключение

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

При этом проводилась работа по востребованию задолженности по ипеным ипосам.

На протяжении всего 2019 года Правлением кооператива совместно с органами власти велась работа по вариантам строительства и текущей деятельности кооператива в связи с выходом новых нормативных актов (ФЗ от 27.06.2019г. № 151-ФЗ, ФЗ от 04.11.2019г. № 359-ФЗ и Постановление Правительства № 1680 от 14.12.2019г.).

На последнем собрании пайщиков, проведенном в марте-апреле 2020г., Члены Кооператива большинством голосов приняли решение об обращении в ИЖК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства за возмещением.

Жилищно-строительной кооператив «ЖСК-1» направил в ИЖК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (г.Москва) заявление о выплате возмещения гражданам-членам кооператива, со всеми необходимыми документами 24.04.2020г.

В настоящее время «ЖСК-1» ждет удовлетворения указанного заявления.