

# Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 113248627941, ИНН 2405293056, КПП 240501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Мухомова, д. 1, стр. 2, оф. 15)  
 расчетного счета 40902300000072 ПАО "АК БАРС" Банк, расчетный счет 30101810000000000005, БИК 049200400 с. Енисей  
 Тел: (391) 216-04-58; 216-04-59; 216-04-56, сайт: [nsk-1.ru](http://nsk-1.ru), email: [krm@nsk-1.ru](mailto:krm@nsk-1.ru), [nsk-1@nsk-1.ru](mailto:nsk-1@nsk-1.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 «19» 06 2020 г.

Протокол № 6/п

Председатель Правления

Н.М. Яркова

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего  
собрания членов Кооператива

Протокол

от «28» 11 2020г.

## ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2019 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и  
расходов 2019 года

Председатель  
Результативной комиссии

/И.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 Красноярск 16 мая 2013 года за ОГРН 1132468027911.

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

Кооператив действует в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ. Согласно статье 110 ЖК РФ жилищно-строительный кооператив не вправе строить более одного объекта одновременно. Данное ограничение распространяется на Кооператив ЖСК-1 с 27 июля 2016 года.

### 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»

Перечисленные объекты	На момент передачи ООО «Стройтехника» (08.07.2014 г.)		Количество помещений, не отвечающих на момент передачи требованиям
	Всего площадь, м <sup>2</sup> (по разрешению на строительство)	Состояние готовности на момент передачи	
Жилой дом № 3 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – 35, Линейная), в том числе нежилые помещения:	81 125,15	33%	156
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Арктический, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная)	12 292,00	79%	251
Жилой дом № 4 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная), в том числе нежилые помещения:	5 245,61	31%	73

Определение Арбитражного суда Красноярского края от 06.05.2014 г. в отношении решений собрания организации «Стройтехника», по результатам рассмотрения ходатайства заявителя о признании недействительными, с момента завершения строительства, в жилищно-строительный кооператив, в котором участвовал строительством, помещений по адресу №35-31 (152019 в 1663 от 21 апреля 2014 года.

Жилой дом № 44 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – 35, Линейная)	3 972,98	2%	81
Жилой дом № 9 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – 35, Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Водяникова, 82)	9 087,71	3,6%	119
Жилой дом № 10 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – 35, Линейная)	9 087,71	1%	133
Жилой дом № 12 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова)	4 756,58	5%	69
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Копылова – ул. Копылова – ул. Копылова)	9 861,27	40%	196
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская – ул. Копылова – ул. Копылова – ул. Копылова)	6 928,73	12%	119
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Мото Завод, ул. Коммунальный)	1 209,87	2%	70
Итого:	73 725,79		1214

После оформления необходимых документов (права собственности на объекты незавершенного строительства (ОНС), права аренды на земельные участки, разрешений на строительство на все объекты) Кооператив приступил к строительству шести объектов одновременно: Многоэтажный жилой дом № 4 по ул. Водяникова – Линейная (далее 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 № 4 по ул. Водяникова – ул. Линейная; Многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Копылова; Многоэтажный жилой дом № 12 по ул. Гусарова.

В связи с большой финансовой нагрузкой, несвоевременной оплатой паяев 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 ничтожно на собственные средства одного из лиц ООО «ЭкономЖилСтрой», с которыми по решению Правления 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 – Линейная (почтовый адрес – ул. Линейная, 94) – 72 квартиры.

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

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

Разрешение на строительство по нежилому объекту - встроено-присоединенному помещению к жилому дому Дмитрия Мартынова, 11 не предлено, 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., 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 делает возможным получение разрешения на строительство на участке кооператива.

### 1.3. Членство в Кооперативе

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

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

Однако, практика по введеному 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 Пришление кооператива и удовлетворяет его при наличии оплаченного членского взноса на момент рассмотрения заявления.

На сегодняшний день, членский взнос 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, представленных в динамике.

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

В 2016 году было введено в эксплуатацию;

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

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

В 2017 году был введен в эксплуатацию Жилой дом №1 ул. Пролетарская – ул.Бабушкина – ул.Копалова – 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 паявого 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-присоединенного к жилому дому ул. Линейная, 94, непосредственно строительные работы велись на объекте: Жилой дом №1 по ул. Пролетарская – Бабушкина – Копалова – Боткина и закончились в ноябре 2017 года.

Таблица 2  
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

Объект	Общая площадь, м <sup>2</sup> застроенная	Степень готовности на момент передачи (01.07.2014 г.), %	Степень готовности на 31.12.2018 г., %
Нежилое №1 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	1 732,94	0%	28,5%
Итого:	1732,94		
<b>Итого вступая в строительство</b>			
Жилой дом №9 корпус 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 743,41	0%	0%
Жилой дом №9 корпус 2 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 743,41		
Итого:	41 486,82		
<b>Объекты незавершенного строительства</b>			
Жилой дом №4 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	3 807,70	7%	6,8%
Жилой дом №10 (ул. Водяникова – ул. Линейная)	20 743,41	1%	1%
Жилой дом №12 (ул. Гуреева)	4 756,36	3%	7%
Жилой дом №2 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина)	20 406,09	13%	13%
Жилой дом №3 (ул. Миче Батен, пр. Коммунизма)	10 488,00	2%	2%
Итого:	69 794,45		

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

Объект	№ 01.01.19										№ 01.01.20									
	Земельный участок	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Земельный участок	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка	Платеж за аренду земельного участка
Объект	Земельный участок № 1 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	9 291,80	0,00	0,00	0,00	9 291,80	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	9 291,80	0,00	0,00	0,00	9 291,80	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 2 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	11 031,60	0,00	0,00	0,00	11 031,60	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	11 031,60	0,00	0,00	0,00	11 031,60	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 3 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	4 018,40	0,00	0,00	0,00	4 018,40	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	4 018,40	0,00	0,00	0,00	4 018,40	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 4 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	221,70	0,00	0,00	0,00	221,70	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	221,70	0,00	0,00	0,00	221,70	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 5 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 6 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 7 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 8 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 9 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00
	Земельный участок № 10 (г.с. Земельный — г.с. Земельный)	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	Земельный участок	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00	1 307,77	0,00	0,00	0,00

#### 1.4. Сведения о вариантах строительства и текущей деятельности кооператива

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 связи с выходом 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 Федеральный закон о «Публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве застройщика)»;

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

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

В ответ на просьбы кооператива организовать встречу уполномоченных лиц министерства строительства с пайщиками кооператива для ответов на вопросы граждан проводились встречи в Министерстве строительства края, где были озвучены ориентировочные сроки подготовительных работ к реализации Закона края, касающегося помощи кооперативам.

В ходе встречи 27.02.2019 заместителем министра строительства края Ганчуковым Е.В. было подтверждено, в течение 1 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 к нему, без которого определить порядок оказания помощи кооперативам невозможно.

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

Заместитель Министра строительства края проинформировал, что, в течение 6-ти месяцев будет детально разрабатываться процедура оказания помощи кооперативу, приоритетом оказания государственной помощи будет помощь физическим лицам.

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

17.01.2020г. председатель кооператива обратилась 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 объектов.

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» за возмещением.

24.04.2020г. ЖСК-1 направил 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, Кооператива 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 вынесены следующие судебные решения.

Таблица 4  
«Рассмотрение дел в судах»

Наименование сторон	Суть требований	Орган, рассмотревший или принявший	Дата решения	Результат рассмотрения дела	Дата рассмотрения дела по 26 декабря
Заявитель, предъявитель к ЖСК-1 Брадика А.В. к ЖСК-1	О признании недействительным, решении общего собрания членов ЖСК-1 от 12.07.2017г. а части исключении из членов кооператива	Судебный районный суд г. Красноярск	30.10.2018г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	20.03.2019г.
Литва А.Г. к ЖСК-1	Об установлении даты прекращения членства в кооперативе	Судебный районный суд г. Красноярск	15.05.2019г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	

В течение 2019 г. рассматривались разные варианты постройки объектов: состоялось заседание Правления кооператива по рассмотрению строительства многоквартирного дома по ул.Водниковая-ул.Линейная, предложенного 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 постройки домов обманутых дольщиков.

В июне 2019г. были внесены поправки в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» о возможности обращения ЖСК созданных в результате банкротства застройщика в федеральный фонд обманутых дольщиков о завершении строительства объектов.

В результате внесенных изменений в законодательство, ЖСК-1 поддал сведения обо всех объектах, незавершенных строительстве, 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 завершать строительство многоквартирных домов жилищных кооперативов, созданных в результате банкротства застройщиков.

Специалисту была предоставлена вся запрошенная техническая информация, проектная документация. Кроме того, был произведен 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» и Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)».

Данный закон дополнил нормы Федерального закона №218 о порядке удовлетворения требований «обманутых дольщиков» и закрепляет в ст.13.3. ФЗ №218 альтернативный способ помощи членом ЖСК; помимо завершения Фондом строительства объектов возможна выплата возмещений гражданам в размере стоимости квартиры.

Пункт 5 ст.13.3. в новой редакции установил: Выплата возмещения гражданам - членам кооператива осуществляется в Порядке, установленном Приказом Министров Российской Федерации, включающем в себя, в том числе порядок обращения кооператива для выплаты возмещения.

Дружников А.В.	допуска участия в долевом строительстве, предпринимательской деятельности, приращении права собственности	районный суд г. Красноярск		в пользу Кооператива	
ЖСК-1 к Холингу С.А.	О признании законности ли членских взносов	Мировой судья судебного участка № 64 в Октябрьском р-не г. Красноярск	04.06.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	—
ЖСК-1 к Ишину А.В.	О признании законности по оплате членских взносов	Мировой судья судебного участка № 87 в Советском р-не г. Красноярск	01.07.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	—
ЖСК-1 к Ишину А.В.	О признании законности по оплате членских взносов	Мировой судья судебного участка № 87 в Советском р-не г. Красноярск	05.12.2018г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	30.04.2019г.
ЖСК-1 к Дубинин М.Г.	О признании законности участия в долевом строительстве, приращении права собственности на жилое помещение	Центральный районный суд г. Красноярск	02.08.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	13.05.2019г.
ЖСК-1 к Говозилу А.С.	О признании законности участия в долевом строительстве, приращении права собственности	Осетровский районный суд г. Красноярск	26.02.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	
ЖСК-1 к Хреновской А.Д.	О признании законности членских взносов	Мировой судья судебного участка № 54 в Кировском районе г. Красноярск	18.02.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	
ЖСК-1 к Фоминской С.Д., Корсакиной М.А.	О признании законности приращении права собственности на жилое помещение	Центральный районный суд г. Красноярск	17.01.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	14.10.2019г.
ЖСК-1 к Дубинин Л.В.	О признании законности по оплате членских взносов	Мировой судья	15.07.2019г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	

Кузнецов Ю.Б. в ЖСК-1	О признании незаконности обременения	Советский районный суд г. Красноярск	01.08.2019г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	11.11.2019г.
Кузнецов Ю.Б. в ЖСК-1	О признании законности устранения недостатков	Советский районный суд г. Красноярск	17.09.2019г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	29.01.2020г.
Клишкин Н.В. в ЖСК-1	О защите прав потребителей (строительная деятельность)	Центральный районный суд г. Красноярск	01.11.2019г.	Иск удовлетворен частично в пользу кооператива на 20%	
Натеря С.Д. в ЖСК-1	О признании законности устранения строительных недостатков, признании незаконности признания законности акта приема-передачи нежилого помещения, об обязанности передать по акту приема-передачи нежилого помещения, признании незаконности признания законности обременения	Советский районный суд г. Красноярск	26.12.2019г.	Иск удовлетворен частично в пользу кооператива на 4% и остальной части иска отказано	
Павлова Э.В. в ЖСК-1	О признании права собственности на объект незавершенного строительства	Осетровский районный суд г. Красноярск	27.11.2019г.	Иск отказан без рассмотрения	
Пирожкова В.Н. в ЖСК-1	О защите прав потребителей (строительная деятельность)	Советский районный суд г. Красноярск	17.07.2019г.	Отказано в иске, в пользу кооператива	
Говорина Н.В. в ЖСК-1	О защите прав потребителей (строительная деятельность)	Советский районный суд г. Красноярск	20.11.2019г.	Удовлетворено частично в пользу кооператива	
Лопаткина Н.А., Цыбина А.Н. в ЖСК-1	О защите прав потребителей (строительная деятельность)	Осетровский районный суд г. Красноярск	04.04.2019г.	Иск отказан без рассмотрения	
Лопаткина Н.А., Цыбина А.Н. в ЖСК-1	О защите потребителей	Осетровский районный суд г. Красноярск	29.10.2019г.	Иск отказан без рассмотрения	
<b>Заявления, поданные ЖСК-1</b>					
ЖСК-1 к Липина А.Г.	Иск о возмещении членских взносов	Мировой судья судебного участка № 67 Октябрьского р-на г. Красноярск	11.12.2018г.	Удовлетворено в пользу Кооператива	05.08.2019г.
ЖСК-1 к	О признании	Осетровский районный суд г. Красноярск	22.04.2019г.	Удовлетворено	



Таблица 6  
«Поступление паяных взносов за 2019 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2019	Плановое поступление на 2019г.	Всего план поступлений на 2019 год	Итого фактические поступления		
				гашение задолженности	текущие поступления	Всего
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) + нежилое	0,00	31 655 272,59	31 655 272,59	0,00	0,00	0,00
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	611 364,34	0,00	611 364,34	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	4 600 543,16	0,00	4 600 543,16	33 978,22	0,00	33 978,22
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00
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)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	59 050 005,51	59 050 005,51	0,00	0,00	0,00
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Итого</b>	<b>7 424 188,00</b>	<b>90 705 278,10</b>	<b>98 129 486,10</b>	<b>33 978,22</b>	<b>10 000,00</b>	<b>43 978,22</b>

16

3. На содержание Кооператива;
  4. Погашение кредиторской задолженности (в том числе перед генеральным подрядчиком за СМР).
- Источники финансирования расходов Кооператива запланированы следующие:
1. Поступление паяных взносов;
  2. Поступление членских взносов;
  3. Поступление вступительных взносов;
  4. Реализация готовых объектов строительства;
  5. Уплаченные ранее авансы (дебиторская задолженность);
  6. Финансирование по Закону края.

В отчетном периоде Финансирование по Закону края реализовано не было.

## 2.1. Анализ поступления паяных взносов

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

15

## 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 пеню 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 2019 году размер членского взноса составил: 20 руб. за 1 кв.м.

В отчетном периоде Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой неуплаты членских взносов. Так, исходя из утвержденного размера членского взноса, Кооператив планировал 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 98 129 466,10 рублей плавных 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 плавного взноса.

Таблица 7  
Задолженность по оплате плавных взносов за 2019 года

Объекты	Плавный взнос всего	Плавный взнос и уплата за 01.01.19	Соплатено за 2014- 2019 гг.	Задолженность на 31.12.20 19г.
Жилый дом № 1 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	94 125 429,92	94 125 429,92	94 125 429,92	-
Жилый дом № 2 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	103 954 813,33	103 954 813,33	103 954 813,33	-
Жилый дом № 4 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	31 886 333,93	31 886 333,93	31 274 969,59	611 364,34
Жилый дом № 1 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	89 698 079,17	89 698 079,17	85 097 536,01	4 566 564,94
Жилый дом № 4а (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	29 097 461,79	1 483 980,75	5 655 111,03	-
Жилый дом № 32 (г.п. Гусаров)	30 476 408,24	3 489 548,38	1 337 196,33	2 142 432,99
Жилый дом № 2 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	30 191 330,73	238 311,51	178 683,63	59 827,90
Жилый дом № 1 (г.п. Мат. Замок, м.р. Коммунальный)	12 940 142,96	0,00	0,00	-
Жилый дом № 9/1 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	97 218 755,04	505 533,53	6 181 699,23	-
Жилый дом № 6/2 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	131 920 554,39	685 986,88	31 833 614,64	-
Жилый дом № 10 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	52 463 599,81	13 799,07	61 141,16	-
Нежилое № 1 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	59 413 916,27	27 323 912,63	51 584 160,58	-
Нежилое № 4 (г.п. Восстановление – г.п. Линейный)	54 878 997,05	54 870 907,05	54 870 907,05	-
ИТОГО:	818 459 992,63	488 327 848,51	466 156 002,28	7 790 209,78

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

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

Объекты	Членский взнос персонифицированный за 2014-2019	Оплата за 2014-2019 гг.	Задолженность на 31.12.2019г.
Жилой дом № 1 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	4 163 180,04	4 166 652,24	2 531,80
Жилой дом № 2 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	4 850 277,04	4 756 656,82	103 382,22
Жилой дом № 4 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	2 131 738,98	2 063 470,89	68 268,09
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Водопольная)	3 173 789,28	6 860 169,79	3 15 619,49
Жилой дом № 4а (ул. Водопольная — ул. Липовый)	3 559 899,40	411 975,51	3 147 923,95
Жилой дом № 12 (ул. Гусаров)	3 821 019,51	757 148,89	3 063 870,64
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Водопольная)	3 243 079,16	714 155,63	2 528 744,16
Жилой дом № 1 (ул. Мате Звонк, пр. Коммунистический)	720 543,70	9,00	720 543,70
Жилой дом № 8/1 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	9 327 714,22	3 506 767,43	5 821 346,79
Жилой дом № 8/2 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	9 205 046,33	5 534 804,94	5 670 241,35
Жилой дом № 10 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	6 260 728,25	948 063,75	5 272 664,50
Всего № 1 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	1 211 421,02	800 710,08	410 690,94
Всего № 4 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	429 849,25	241 159,25	48 690,00
<b>Итого</b>	<b>56 110 290,39</b>	<b>28 935 782,76</b>	<b>27 174 507,63</b>

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

Таблица 8  
«Анализ поступления членских взносов за 2019 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2019	Платежи поступили за 2019	Фактически поступило					Отклонение от плана	Выполнение плана
			2019 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом № 1 (ул. Водопольная — ул. Липовый) + акцион	223 524,94	369 970,800		58 595,40	0,00	0,00	117 190,80	476 316,94	20%
Жилой дом № 2 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	292 096,27	0,000		43 583,41	68 543,95	79 434,74	188 714,10	103 382,22	60%
Жилой дом № 4 (ул. Водопольная — ул. Липовый) + акцион	102 135,20	17 280,000		0,00	0,00	2 437,11	2 437,11	116 958,39	2%
Жилой дом № 5 (ул. Пролетарская — ул. Водопольная)	272 877,49	33 688,000	58 293,40	0,00	0,00	0,00	1 684,00	324 881,49	1%
Жилой дом № 4а (ул. Водопольная — ул. Липовый)	1 484 481,95	667 444,800	43 583,41	18 000,00	30 864,00	864,00	49 728,00	3 082 198,75	2%
Жилой дом № 12 (ул. Гусаров)	2 230 751,04	845 175,200	0,00	0,00	7 219,20	0,00	14 438,40	3 063 467,84	0%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Водопольная)	1 748 276,16	781 968,000	0,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	2 528 744,16	0%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Звонк, пр. Коммунистический)	389 122,10	131 421,800	18 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	720 543,70	0%
Жилой дом № 8/1 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	3 673 762,84	2 377 929,600	0,00	219 554,00	389 168,00	574 800,00	1 293 634,00	4 756 658,39	21%
Жилой дом № 10 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	6 330 898,01	970 812,000	0,00	6 698,23	6 703,70	8 938,40	29 045,51	5 272 664,50	1%
Жилой дом № 8/2 (ул. Водопольная — ул. Липовый)	4 533 135,99	2 280 225,600	0,00	8 900,00	30 220,20	8 000,00	48 120,20	6 708 241,55	1%
Итого	20 461 063,95	8 495 901,60	219 554,00	385 331,84	802 721,85	667 714,25	1 745 512,12	27 211 481,43	6%

### 2.3. Анализ поступления вступительных взносов

В соответствии с положением о текущем фонде, вступительные взносы – это денежные средства, одновременно вносимые паищиком 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 метр<sup>3</sup>.

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 10 представлен анализ сбора вступительного взноса в отчетном периоде.

В сумме доходов и расходов было запланировано 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 запланированной суммы.

Таблица 10  
«Анализ поступления вступительных взносов за 2019 год»

Вид вступления в Кооператив	Итого	Сумма вступительных взносов в 2019 году, руб.						Всего	Всего, руб.	Всего, руб.
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Мног.	Итого			
Вступительный взнос – 1 кв. вступительный взнос	1 434,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 434,05	0,00	0%
Вступительный взнос – 2 кв. вступительный взнос	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Вступительный взнос – 3 кв. вступительный взнос	1 371,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 371,35	0,00	0%
Вступительный взнос – 4 кв. вступительный взнос	1 170,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 170,20	0,00	0%
Вступительный взнос – 5 кв. вступительный взнос	3 109,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 109,80	0,00	0%
Вступительный взнос – 6 кв. вступительный взнос	336,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-336,55	0,00	0%
Вступительный взнос – 7 кв. вступительный взнос	1 527,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 527,52	0,00	0%
Вступительный взнос – 8 кв. вступительный взнос	2 737,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 737,95	0,00	0%
Вступительный взнос – 9 кв. вступительный взнос	1 451,24	560,80	0,00	0,00	0,00	0,00	560,80	-890,44	-890,44	39%
Вступительный взнос – 10 кв. вступительный взнос	3 761,50	228,05	0,00	0,00	0,00	0,00	228,05	-3 533,45	-3 533,45	6%
Вступительный взнос – 11 кв. вступительный взнос	4 568,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 568,64	0,00	0%
Вступительный взнос – 12 кв. вступительный взнос	21 468,90	1 140,45	0,00	0,00	0,00	0,00	1 140,45	-20 328,45	-20 328,45	5%

<sup>3</sup> Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года

## 2.4. Реализация готовых объектов

Сметой доходов и расходов на 2019г. была предусмотрена реализация кооперативом готовых объектов.

В результате подтверждения отсутствия прав третьих лиц на квартиры, 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 (выкупат паявого взноса 724 130,38 руб.) Гималееву А.С. по Определению Октябрьского районного суда.

За остальные реализованные квартиры возврат паявого 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 паявых взносов физическим лицам за 2019г. составила - 1 921 652,03 руб.

Таким образом, доход кооператива, полученный от реализации квартир за вычетом произведенного возврата паявых 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 «ЭкономЖилСтрой».

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

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

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

Таблица 11  
«Задолженность по оплате вступительных взносов за 2019 года»

Объекты	Планировочное поступление за 2014-2019гг.	Оплачено за 2014-2019 гг.	Задолженность
Жилой дом № 1 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	48 907,65	48 907,65	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	59 061,60	59 061,60	0,00
Жилой дом № 4 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	20 576,25	20 576,25	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бобуровская)	48 575,05	47 405,45	1 170,20
Жилой дом № 4а (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	15 294,51	12 184,70	3 109,80
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	18 180,10	17 841,55	338,55
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бобуровская)	17 064,20	15 888,18	1 176,02
Жилой дом № 1 (ул. Митя Давыдовская, пер. Киселевский)	2 737,95		2 737,95
Жилой дом № 8/2 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	34 431,25	23 541,81	10 889,44
Жилой дом № 8/1 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	36 394,50	31 825,86	4 568,64
Жилой дом № 10 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	20 678,15	17 104,70	3 573,45
Жилой дом № 1 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	8 308,35	6 874,30	1 434,05
Жилой дом № 4 (ул. Водостроительная — ул. Давыдовская)	5 187,70	4 276,35	911,35
<b>Итого:</b>	<b>325 859,85</b>	<b>305 531,40</b>	<b>20 328,45</b>

Таблица 13  
Анализ расхождений на соответствие требованиям в 2019 году

Наименование расходов		План	Факт	отклонения	% выполнения
		Всего расходов	Всего расходов		
Аренда офиса	Услуги	480 000,00	484 012,00	4 012,00	101%
Коммунальные	Услуги	96 000,00	33 762,44	-62 237,56	35%
Телефонная связь	Услуги	48 000,00	10 540,32	-37 459,68	22%
Бизнес	Услуги	9 000,00	14 480,00	5 480,00	160%
Путевые расходы	Услуги	48 000,00	14 581,62	-33 418,38	30%
Обслуживание помещений	Услуги	120 000,00	120 000,00	0,00	100%
Бюджетное обслуживание	Услуги	13 100,00	13 280,00	0,00	100%
	Бюджетное				
	Клининга	120 000,00	91 637,48	-28 362,52	43%
Уборка помещений	Услуги	120 000,00	14 724,11	-105 275,89	12%
	Услуги	68 944,00	8,00	-68 936,00	0%
Интернет	Услуги	34 500,00	34 500,00	0,00	100%
Обслуживание ИС	Услуги	32 000,00	36 718,00	4 628,00	115%
	Услуги	24 000,00	24 000,00	0,00	100%
Охрана	Услуги	100 000,00	23 693,38	-76 306,62	24%
Капитальные затраты	Услуги	4 000 041,40	2 568 025,58	-1 431 915,82	64%
Заработная плата	ФОТ	1 250 400,85	714 782,38	-535 618,47	57%
	Надбавки к ФОТ	6 000,00	3 497,94	-2 502,06	58%
Хозяйства	Топливо, электроэнергия, услуги связи, коммунальные, интернет, проведение ремонтных работ по содержанию в домах, расходах на эксплуатацию				
Прочие расходы		1 260 000,00	898 495,52	-361 504,48	71%
		7 918 250,85	5 061 178,60	-2 857 072,25	64%
Итого					

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 работники

деятельность и существенно уменьшать задолженность перед генеральным подрядчиком.

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

Таблица 12  
Результаты рейтинга объектов за 2010 год

№ п/п	Объект	№ вкладки	Панциаль, кв. м.	Доход от реализации, руб.
1	БЛ-2	84	20,10	2 600 000,00
2	БЛ-2	99	40,70	1 900 000,00
3	БЛ-2	147	49,80	2 605 000,00
4	ПБ-1	25	33,10	2 800 000,00
5	ПБ-1	42	57,10	2 600 000,00
6	ПБ-1	67	67,80	3 100 000,00
7	ПБ-1	72	53,10	2 900 000,00
8	ПБ-1	174	48,80	2 570 000,00
9	ПБ-1	21	54,45	2 900 000,00
			<b>476,05</b>	<b>33 775 000,00</b>

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

Причины невыполнения сметы в части выполнения строительных 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 № 5-1476 и не поступлением финансирования;
2. Отсутствием поступлений паевых взносов;
3. Административными препятствиями, указанными в п.1.2. Отчета

2. Отсутствие поступлений паявых взносов;

3. Административными препятствиями, указанными в п. 1.2. Отчета

Таким образом, оказался не выполнен план в отношении строительных монтажных работ по нежелательному встроено-пристроенному помещению к жилому дому №1 (ул. Водяникова - Линейная) и в отношении дома по ул. Водяникова - ул. Линейная д. 10.

2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

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

В таблице 13 содержится анализ вывозов планов по расходам на содержание Кооператива.

недостатков в домах, введенных в эксплуатацию		строительных недостатков
Другие расходы	182430,95	20
Итого:	898 495,52	100

## 2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность.

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

Таблица 15  
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2019 году»

Показатель	План		Факт		Отклонение
	на 31.12.18	на 31.12.2019	на 31.12.18	на 31.12.19	
Задолженность по выполнению СМР	237 370 313,00	0,00	237 370 313,00	246 159 518,72	-11 218 764,28
Прочая задолженность	21 386 328,50	0,00	21 386 328,50	17 857 658,20	-3 528 670,30
Итого	258 756 641,50	0,00	258 756 641,50	264 017 176,92	-14 739 464,58

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

На 01.01.2019г. задолженность перед генеральным подрядчиком составляла 265 321 246,29 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 теплового контура ОНС - нежилого помещения по адресу: ул. Водяникова-Линейная, д.1 на сумму 79 396,80 руб. и работы по ремонту межпанельных швов в квартире по адресу: ул. Маршалева, 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 списочном 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 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.

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 и отдельным квартирам 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 учтено 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 причине, аналогичной указанной выше, в 2019г. кооперативом была произведена замена сканера, материнской платы и жесткого диска на сервере. Приобретена 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	409 260,40	56	Коммунальные расходы, расходы на кап. ремонт, расходы на оценку и регистрацию права собственности
Судебные расходы	172 833,27	19	Госпошлина, экспертиза, возмещение расходов по решению суда
Расходы на устранение строительных	43 950,60	5	Разработка проектного решения ВЛГ, устранение

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

### 3. Заключение

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

При этом проводилась работа по истребованию задолженности по платежам взносов.

На протяжении всего 2019 года Правлением кооператива совместно с органами власти велась работа по развитию 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 внеочередном 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-строительный 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.