

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 1132468027911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, корп. 2, оф. 153
р/счет 40703810592350001072 ПАО "АК БАРС" Банк к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 г.Казань
Тел. (391) 216-04-58; 216-04-59; 216-04-56; сайт: zhsk-1.ru e-mail: Krasnoyarsk_zhsk-1@mail.ru

СОГЛАСОВАНО:

Решением Правления
от «15» 06 2021 г.
Протокол № б/н

Председатель Правления



/Н.М. Яркова/

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
собрания членов Кооператива
Протокол
от «__» _____ 2021г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2020 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов и
расходов 2020 года

Председатель
Ревизионной комиссии

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Л.В. Жестовский".

/Л.В. Жестовский

г. Красноярск

Содержание

| | |
|---|-------|
| 1. Общие сведения | 3 |
| 1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство..... | 3 |
| 1.2. Обзор объектов незавершенного строительства и текущей деятельности кооператива..... | 3-7 |
| 1.3. Членство в Кооперативе..... | 7-8 |
| 2. Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2020 год..... | 9 |
| 2.1. Анализ поступления паевых взносов | 10-11 |
| 2.2. Анализ поступления членских взносов..... | 11-12 |
| 2.3. Анализ поступления вступительных взносов | 12-13 |
| 2.4. Реализация готовых объектов. | 13-14 |
| 2.5. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива..... | 14-15 |
| 2.6. Расходная часть сметы. Кредиторская и дебиторская задолженность..... | 15-16 |
| 3. Заключение | 17 |

Глава 1. Общие сведения

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» (далее по тексту – Кооператив) был создан участниками строительства застройщика-банкрота ООО «Стройтехника» решением общего собрания участников 22 апреля 2013 года, в целях завершения строительства, ввода в эксплуатацию, дальнейшего управления и эксплуатации многоквартирных жилых домов и предоставления в них членам Кооператива жилых и нежилых помещений. Кооператив зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы Российской Федерации по Советскому району города Красноярска 16 мая 2013 года за ОГРН 1132468027911.

Фактическим началом деятельности следует считать момент передачи незавершенных объектов строительства на основании Определения¹ Арбитражного суда Красноярского края (далее - Определение Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 г).

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

1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство

На основании определения Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 года в Кооператив были переданы 10 объектов, незавершенных строительством. За время работы Кооператива были введены в эксплуатацию четыре объекта незавершенного строительства. Передано дольщикам 667 жилых помещений. В связи с невозможностью перепроектирования и получения изначально планируемых источников финансирования, 6 объектов Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» в низкой степени готовности по состоянию на 01.01.2021г. остались не достроены.

1.2. Обзор объектов незавершенного строительства и текущей деятельности кооператива.

Таблица 1
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

| Объект | Общая площадь, м ² запланированная | Степень готовности на момент передачи 08.07.2014 г., % | Степень освоения на 31.12.2021 г, % |
|--|--|---|--|
| Вторая очередь строительства | | | |
| Жилой дом № 9 корпус 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 745,41 | 0% | 0% |

¹ Определение Арбитражного суда Красноярского края «Об отказе в признании решений собрания кредиторов недействительными, об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений» по делу №А33-3111/2009 к 1662 от 21 апреля 2014 года.

| | | | |
|--|------------------|-----|------|
| Жилой дом № 9 корпус 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 745,41 | | |
| Итого: | 41 490,82 | | |
| Объекты незавершенного строительства | | | |
| Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 3 902,39 | 2% | 6,8% |
| Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 745,41 | 1% | 1% |
| Жилой дом № 12 (ул. Гусарова) | 4 756,56 | 5% | 7% |
| Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина) | 20 466,09 | 13% | 13% |
| Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский) | 10 480,00 | 2% | 2% |
| Итого: | 60 350,45 | | |

В связи с невозможностью достройки Объекта незавершенного строительства: "III этап строительства - магазины в осях 1-14 объекта капитального строительства" Жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными магазинами и инженерным обеспечением" кадастровый номер 24:50:0300305:3532, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, д. 11, Кооператив в счет исполнения обязательств по договору о членстве № 4 НЕЖ-ИТ от 20.07.2016г. предоставил Члену Кооператива ООО «ЭкономЖтилСтрой» право на $\frac{63,35}{100}$ долю Объекта незавершенного строительства, общая площадь 976,59 кв.м., оставшаяся доля в 2021г. передана собственнику – члену кооператива Хорошавиной Н.П.

В 2020г. кооператив не занимался строительством. В отчетном году основным направлением работы кооператива стала работа с ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». В связи с изменившимся законодательством были внесены поправки в следующие нормативные акты:

- 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 результате внесенных изменений в законодательство, ЖСК-1 подал сведения обо всех объектах, незавершенных строительством, в федеральный фонд в августе 2019 г.

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)», который дополнил нормы Федерального закона №218 о порядке удовлетворения требований «обманутых дольщиков» и закрепил в ст.13.3. ФЗ №218 - альтернативный способ помощи членам 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 Правительством Российской Федерации, включающем в себя, в том числе порядок обращения кооператива для выплаты возмещения.

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. ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» утвердила формы обращения граждан для получения возмещения или достройке объектов.

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

Кооператив провел 16.04.2020г. внеочередное собрание членов кооператива на основании, которого большинством голосов Члены кооператива (97%) приняли решение об обращении в ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за возмещением.

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

В течение всего периода сотрудники ЖСК работали в тесной взаимосвязи с ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» занимались детализацией информации (предоставление данных от ООО «Стройтехника», сканы решений Арбитражных судов по каждому члену кооператива, внесение правок в реестры поданные на рассмотрение и разбивке их по домам и сделкам и.т.д.).

Наблюдательным советом Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» 30.12.2020г. было принято решение о выплате возмещения членам кооператива. Продолжилась работа по подготовке документов для предъявления в Банк «Дом.РФ» Членами кооператива для получения возмещения (согласование выписки из реестра, заявления о выходе из кооператива, сверка расчетов по вступительным и членским взносам, заключение соглашений о рассрочке платежей).

1.2.1. 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 2020 году судами общей юрисдикции по спорам с участием кооператива были вынесены следующие судебные решения.

Таблица 2
«Рассмотрение дел в судах»

| Наименование сторон | Суть требований | Орган, рассмотревший заявление | Дата решения | Результат рассмотрения дела | Дата рассмотрения дела во 2й инстанции | Дата рассмотрения в кассационной инстанции |
|--|---|--------------------------------------|--------------|---|--|--|
| Заявления, предъявленные к ЖСК-1 | | | | | | |
| Труфанова К.С. к ЖСК-1 | о взыскании стоимости расходов по устранению недостатков, допущенных при строительстве жилого помещения | | 18.10.2019г. | Иск удовлетворен | 29.01.2020г. | ----- |
| Куличенко Ю.Б., Краснодубов С.В. к ЖСК-1 | о взыскании стоимости устранения недостатков | Советский районный суд г. Красноярск | 17.09.2019г. | Отказано в иске, в пользу кооператива | 29.01.2020г. | 09.06.2020г. |
| Ветрова С.В. к ЖСК-1 | о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, признании недействительным одностороннего акта приема-передачи нежилого помещения, об обязанности передать по акту приема-передачи нежилого помещения, взыскании неосновательного обогащения | Советский районный суд г. Красноярск | 26.12.2019г. | Иск удовлетворен частично в суммовом выражении на 4%. В остальной части иска отказано | 08.07.2020г. | 01.12.2020г. |
| Говорова И.В. к ЖСК-1 | о защите прав потребителя (строительные недостатки) | Советский районный суд г. Красноярск | 20.11.2019г. | Удовлетворено частично в суммовом выражении на | 29.01.2020г. | ---- |
| Ломакина И.А. к ЖСК-1 | о взыскании пеней за несвоевременное переданную квартиру | Советский районный суд г. Красноярск | 21.07.2020г. | Отказано в иске, в пользу кооператива | ----- | ----- |

| | | | | | | |
|--|---|--|--------------|---|--------------|--------------|
| Любина (Нагибена М.А.) к ЖСК-1 | о взыскании стоимости неосновательн ого обогащения | Советский районный суд г. Красноярска | 06.02.2020г. | Отказано в иске, в пользу кооператива | 15.07.2020г. | 01.12.2020г. |
| Заявления, поданные ЖСК-1 | | | | | | |
| ЖСК-1 к Любино й (Нагиби ной) М.Г. | о признании договора участия в долевом строительстве прекращенным, признании права собственности на жилое помещение | Центральный районный суд г. Красноярска | 02.08.2018г. | Удовлетворено в пользу Кооператива | 13.05.2019г. | 30.01.2020 |
| ЖСК-1 к Куличен ко Ю.Б., Краснод убов С.В. | о взыскании судебных расходов | Советский районный суд г. Красноярска | 13.12.2020г. | Удовлетворено в пользу Кооператива | ----- | ----- |
| ЖСК-1 к Горлово й Н.А. | О признании сделки недействительной, применении последствий ее недействительности, признании права отсутствующим | Октябрьский районный суд г. Красноярска | 20.09.2019г. | Удовлетворено в пользу Кооператива | 02.09.2020г. | ----- |

1.3. Членство в Кооперативе

По состоянию на 01.01.2021г. в Кооперативе числится 285 Членов Кооператива.

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

Таблица 3
«Структура площадей Кооператива в 2020 году»

| Объект | На 01.01.20 | | | | На 01.01.21 | | | |
|--|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
| | Всего площадь | Занятые площади | Площади, вышедшие из ЖСК | Свободные площади | Всего площадь | Занятые площади | Площади, вышедшие из ЖСК | Свободные площади |
| Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 9 591,80 | 0,00 | 9 591,80 | 0,00 | 9 591,80 | 0,00 | 9 591,80 | 0,00 |
| Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 12 205,20 | 0,00 | 12 205,20 | 0,00 | 12 205,20 | 0,00 | 12 205,20 | 0,00 |
| Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 4 090,40 | 72,00 | 4 018,40 | 0,00 | 4 090,40 | 0,00 | 4 090,40 | 0,00 |
| Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина) | 9 857,55 | 181,60 | 9 560,85 | 115,10 | 9 857,55 | 0,00 | 9 857,55 | 0,00 |
| Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 3 988,79 | 3 692,09 | 0,00 | 296,70 | 3 988,79 | 3 692,09 | 0,00 | 296,70 |
| Жилой дом № 12 (ул. Гусарова) | 4 827,22 | 3 581,55 | 0,00 | 1 245,67 | 4 827,22 | 3 581,55 | 0,00 | 1 245,67 |
| Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина) | 20 000,00 | 3 258,20 | 0,00 | 16 741,80 | 20 000,00 | 3 258,20 | 0,00 | 16 741,80 |
| Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский) | 11 000,00 | 547,59 | 0,00 | 10 452,41 | 11 000,00 | 547,59 | 0,00 | 10 452,41 |
| Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 744,21 | 4 868,69 | 0,00 | 15 875,52 | 20 744,21 | 4 868,69 | 0,00 | 15 875,52 |
| Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 744,21 | 9 158,95 | 0,00 | 11 585,26 | 20 744,21 | 9 158,95 | 0,00 | 11 585,26 |
| Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 0,00 | 4 563,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 563,55 | 0,00 | 0,00 |
| Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 20 745,41 | 4 045,05 | 0,00 | 16 700,36 | 20 745,41 | 4 045,05 | 0,00 | 16 700,36 |
| Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 1 722,07 | 1 254,76 | 180,50 | 286,81 | 1 722,07 | 278,17 | 1 443,90 | 0,00 |
| Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) | 1 163,70 | 0,00 | 1 163,70 | 0,00 | 1 163,70 | 0,00 | 1 163,70 | 0,00 |
| Всего | 140 680,56 | 35 224,03 | 36 720,45 | 73 299,63 | 140 680,56 | 35 224,03 | 36 720,45 | 68 736,08 |

Глава 2. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2020 год

В настоящей главе представлен отчет о выполнении Сметы доходов и расходов за 2020 год.

Таблица 4
«Анализ выполнения Сметы доходов и расходов в 2020 году»

| № п/п | Наименование | Согласно смете доходов и расходов на 2020 год | Фактические расходы и доходы за 2020 год | % исполнения |
|-------|--|---|--|--------------|
| 1. | <i>Расходы</i> | | | |
| 1.1. | Содержание объектов незавершенного строительства (по начислению) | 3 164 345,00 | 3 139 575,57 | 99,22% |
| 1.2. | Содержание Кооператива (по начислению) | 6 369 284,45 | 4 997 572,16 | 78,46% |
| 1.3. | Погашение кредиторской задолженности | 176 452 931,00 | 7 392 357,78 | 4,19% |
| 1.4. | Налог на прибыль | 234 954,00 | 187 160,36 | 79,66% |
| | Итого расходы: | 185 986 590,00 | 15 716 665,87 | 8,45% |
| 2. | <i>Источники финансирования</i> | | | |
| 2.1. | Поступления паевых взносов | 143 112 000,00 | 10 354 822,03 | 7,24% |
| 2.2. | Поступления членских взносов | 33 523 013,00 | 1 220 813,66 | 3,64% |
| 2.3. | Поступления вступительных взносов | 20 328,00 | 6 389,80 | 31,43% |
| 2.4. | Поступления целевых взносов (кадастр) | 0,00 | 7 895,18 | - |
| 2.5. | Реализация готовых объектов строительства | 5 570 000,00 | 5 570 000,00 | 100,00% |
| 2.6. | Дебиторская задолженность на 01.01.2020 в т.ч.оплаченные авансы | 3 761 249,00 | 110642,16 | 2,94% |
| | Итого источников финансирования: | 185 986 590,00 | 17 270 562,83 | 9,29% |

На 2020 год были определены основные статьи расходов:

1. На содержание Кооператива;
 2. Погашение кредиторской задолженности
- Источники финансирования расходов Кооператива запланированы следующие:
1. Поступление паевых взносов;
 2. Поступление членских взносов;
 3. Поступление вступительных взносов;
 4. Реализация готовых объектов строительства;
 5. Уплаченные ранее авансы (дебиторская задолженность).

Процент выполнения доходной части сметы составил 9,3% - низкий процент выполнения обусловлен тем фактом, что в отчетном периоде Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой неуплаты всех видов взносов. В связи с тем, что строительство объектов в 2020 году не возобновилось, члены кооператива не оплачивают индивидуальную часть паевых взносов, но следует заметить, что вступительный и 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 и подлежит уплате в обязательном порядке.

Процент выполнения расходной части сметы составил 8,45 % низкий процент выполнения обусловлен невыполнением плана по поступлению взносов, как основного источника финансирования Кооператива привело к невозможности выполнить план по погашению кредиторской задолженности.

2.1. Анализ поступления паевых взносов

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

В таблице 5 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате паевого взноса.

Таблица 5

| № | Объекты | Паевые взносы | | |
|----|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Задолженность по оплате на 01.01.2020 | Фактическое поступление за 2020 год | Дт Задолженность по оплате на 31.12.2020 |
| 1 | Жилой дом № 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 25 000,00 | 0,00 | 25 000,00 |
| 2 | Нежилое №1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 5 411 910,55 | 601 045,00 | 0,00 |
| 3 | Жилой дом № 2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 0,00 | 0,00 | 1 747,18 |
| 4 | Жилой дом № 4 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 611 364,45 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Жилой дом № 4а (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 32 514 835,12 | 544 762,08 | 33 956 738,71 |
| 6 | Жилой дом № 9 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 38 497 066,19 | 932 351,20 | 40 574 318,86 |
| 7 | Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 89 983 906,86 | 0,00 | 63 540 093,05 |
| 8 | Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 53 864 963,93 | 0,00 | 46 060 660,54 |
| 9 | Жилой дом № 10 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 51 236 238,14 | 1 878 381,09 | 70 126 743,66 |
| 10 | Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина) | 0,00 | 1 972 525,24 | 0,00 |

| | | | | |
|----|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 11 | Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина) | 27 380 462,18 | 3 225 999,32 | 34 871 462,47 |
| 12 | Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский) | 5 915 631,24 | 0,00 | 6 134 011,84 |
| 13 | Жилой дом № 12 (ул. Гусарова) | 28 486 389,09 | 1 199 758,10 | 30 199 641,01 |
| | Итого | 333 927 767,75 | 10 354 822,03 | 325 490 417,32 |

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.

Размер членского взноса рассчитывается на квадратный метр площади помещения с учетом всех его частей. В 2020 году размер членского взноса составлял: 15 руб. за 1 кв.м.

В таблице 6 представлен сумма поступлений членского взноса в 2020 году и задолженности в разрезе по объектам незавершенного строительства.

Таблица 6

| № | Объекты | Членские взносы | | |
|----|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Задолженность по оплате на 01.01.2020 | Фактическое поступление за 2020 год | Дт Задолженность по оплате на 31.12.2020 |
| 1 | Жилой дом № 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 17 256,00 | 0,00 | 17 256,00 |
| 2 | Нежилое №1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 363 817,54 | 331 576,00 | 0,00 |
| 3 | Жилой дом № 2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 80 036,43 | 7 921,02 | 72 115,41 |
| 4 | Жилой дом № 4 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 13 358,40 | 0,00 | 13 358,40 |
| 5 | Жилой дом № 4а (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 4 120 888,29 | 105 920,27 | 4 888 463,65 |
| 6 | Жилой дом № 9 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 5 921 635,09 | 17 052,39 | 7 102 748,24 |
| 7 | Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 5 487 678,95 | 49 934,80 | 3 996 663,30 |
| 8 | Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 2 921 280,45 | 94 211,20 | 2 807 662,39 |
| 9 | Жилой дом № 10 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 4 914 529,97 | 203 471,41 | 7 208 499,48 |
| 10 | Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина) | 0,00 | 250 784,99 | 0,00 |
| 11 | Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. | 3 705 274,41 | 122 722,38 | 5 317 586,78 |

| | | | | |
|----|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| | Бабушкина) | | | |
| 12 | Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский) | 712 732,21 | 0,00 | 844 785,97 |
| 13 | Жилой дом № 12 (ул. Гусарова) | 4 097 363,02 | 37 219,20 | 5 248 562,38 |
| | Итого | 32 355 850,76 | 1 220 813,66 | 37 517 702,00 |

2.3 Анализ поступления вступительных взносов

В соответствии с положением о текущем фонде, вступительные взносы – это денежные средства, единовременно вносимые пайщиком Кооператива при вступлении в него, направленные на компенсацию организационных и иных расходов, оформление необходимой документации.

Вступительные взносы являются одним из источников образования текущего фонда, который используется для покрытия затрат и расходов на осуществление текущей деятельности Кооператива.

Вступительный взнос является компенсацией материальных затрат Кооператива, которые связаны непосредственно с его организацией и затратами, связанными с оформлением документации Кооператива.

Вступительный взнос установлен из расчета на один квадратный метр площади помещения с учетом всех частей объекта.

Вступительный взнос для членов кооператива, которые стали таковыми на основании нормы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», утвержден Правлением Кооператива 10 апреля 2014 года и составляет 5 рублей за один квадратный метр².

Расчет вступительного взноса был произведен в 2014 году.

В Кооперативе сложилась негативная тенденция по оплате пайщиками вступительного взноса, которая продолжилась и в отчетном периоде. В таблице 7 представлен анализ сбора вступительного взноса в отчетном периоде.

Таблица 7

| № | Объекты | Вступительные взносы | | |
|---|---------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Задолженность по оплате на 01.01.2020 | Фактическое поступление за 2020 год | Дт Задолженность по оплате на 31.12.2020 |
| | | | | |

² Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года.

| | | | | |
|----|--|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилой дом № 1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Нежилое №1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Жилой дом № 2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Жилой дом № 4 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Жилой дом № 4а (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 5 098,45 | 214,40 | 3 747,20 |
| 6 | Жилой дом № 9 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 508,10 | 0,00 | 1 432,40 |
| 7 | Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 7 754,86 | 0,00 | 3 102,88 |
| 8 | Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 2 640,60 | 0,00 | 1 682,35 |
| 9 | Жилой дом № 10 (ул. Водяникова – ул. Линейная) | 16 244,60 | 690,85 | 18 077,85 |
| 10 | Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина) | 257,25 | 911,70 | 257,25 |
| 11 | Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская – ул. Бабушкина) | 9 497,70 | 1 342,90 | 8 664,10 |
| 12 | Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский) | 2 737,95 | 2 737,95 | 0,00 |
| 13 | Жилой дом № 12 (ул. Гусарова) | 4 437,77 | 492,00 | 4 407,27 |
| | Итого | 49 177,28 | 6 389,80 | 41 371,30 |

2.4. Реализация готовых объектов

Сметой доходов и расходов на 2020 г. была предусмотрена реализация кооперативом готовых объектов:

Таблица 8

| Объект | № квартиры | Площадь | Плановая цена продажи руб./кв.м. | Плановый доход |
|---|------------|---------|----------------------------------|----------------|
| Жилой дом № 1 (ул.Пролетарская – ул. Бабушкина) | 12 | 70,90 | 46 544,43 | 3 300 000,00 |
| Жилой дом № 1 (ул.Пролетарская – ул. Бабушкина) | 105 | 40,70 | 55 773,96 | 2 270 000,00 |
| | | 111,60 | | 5 570 000,00 |

Доход от реализации 2 квартир, общей площадью 111,6 м², составил 5 570 000 рублей.

Сумма денежных средств, поступившая от реализации квартир кооператива, была направлена в счет погашения кредиторской задолженности.

При отсутствии поступления паевых взносов и членских взносов в 2020 г., реализация квартир позволила кооперативу осуществлять текущую деятельность и уменьшить кредиторскую задолженность.

2.5. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

По статье «Содержание Кооператива» Сметы доходов и расходов было запланировано 6 369 284,45 руб. Фактические расходы составили 84% от планового значения – 4 997 572,16 руб.

В таблице 9 содержится анализ выполнения плана по статьям произведенных расходов на содержание Кооператива.

Таблица 9
«Анализ расходов на содержание Кооператива в 2020 году»

| Наименование расходов | | план 2020 год | факт 2020 год | % выполнения | отклонение |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------|
| 1.2. Ежемесячные затраты | | | | | |
| Аренда офиса | услуги | 642 000,00 | 642 000,00 | 100,00% | 0,00 |
| Телефонная связь | услуги | 48 000,00 | 11 446,55 | 23,85% | -36 553,45 |
| Бакалавр | услуги | 23 100,00 | 13 400,00 | 58,01% | -9 700,00 |
| Почтовые расходы | услуги | 60 000,00 | 36 999,00 | 61,67% | -23 001,00 |
| Обслуживание оргтехники | услуги | 120 000,00 | 135 547,00 | 112,96% | 15 547,00 |
| Банковское обслуживание | банк-клиент, ведение счета | 13 200,00 | 14 400,00 | 109,09% | 1 200,00 |
| | Комиссия | 90 000,00 | 499,18 | 15,00% | -76 500,82 |
| | РКО | 42 000,00 | 21 823,79 | 51,96% | -20 176,21 |
| Интернет | услуги | 34 560,00 | 34 560,00 | 100,00% | 0,00 |
| Обслуживание 1С | услуги | 44 816,00 | 36 398,00 | 81,22% | -8 418,00 |
| Охрана | услуги | 24 000,00 | 24 000,00 | 100,00% | 0,00 |
| Канцелярские товары | услуги | 60 000,00 | 15 165,56 | 25,28% | -44 834,44 |
| Заработная плата | ФОТ | 2 812 800,00 | 2 538 012,28 | 90,23% | -274 787,72 |
| | налоги с ФОТ | 650 808,45 | 608 200,09 | 93,45% | -42 608,36 |
| Хозтовары | тов.хоз.назначения | 36 000,00 | 11 234,60 | 31,21% | -24 765,40 |

| | | | | | |
|----------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Прочие расходы | услуги нотариуса; госпошлины; оценка имущества; экспертиза; ремонтные работы по претензиям в домах, введенных в эксплуатацию, коммунальные платежи по свободным квартирам | 1 668 000,00 | 840 886,11 | 50,41% | -827 113,89 |
| ИТОГО ежемесячные затраты | | 6 369 284,45 | 4 997 572,16 | 78,46% | -1 371 712,29 |

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

Расходы на фонд оплаты труда исполнены на 90% от запланированных сметой расходов, в связи с тем, что строительство объектов не возобновилось и работники кооператива продолжали работу в списочном составе 7 человек. Основная часть работников кооператива осуществляла работу в режиме неполной занятости и продолжают работать в таком режиме на текущий момент.

Состав сотрудников Кооператива в 2020 году по должностям:

| № | Должность. |
|---|---|
| 1 | Инженер по работе с технической документацией |
| 2 | Инженер по надзору за строительством |
| 3 | Ведущий менеджер |
| 4 | Ведущий юристконсульт |
| 5 | Главный бухгалтер |
| 6 | Начальник ПТО |
| 7 | Председатель правления |

Прочие расходы кооператива составили 840 886,11 руб. и были связаны с содержанием объектов и расходами на их реализацию, судебными расходами, расходами по устранению недостатков по претензиям в отдельных квартирах в домах, введенных в эксплуатацию.

2.6 Кредиторская и Дебиторская задолженность.

Анализ просроченной кредиторской задолженности кооператива поставщикам по услугам, связанных с содержанием и строительством незавершенных объектов, отражен в таблице 10.

"Анализ просроченной кредиторской задолженности"

| Контрагенты | Кт задолженность на начало 2020 года | Обороты за 2020 год | | Кт задолженность на конец 2020 года | % прироста (+;-) |
|----------------------|---|---------------------|---------------------|--|---------------------|
| | | Оплачено | Начислено | | |
| АБ-Охраника | 7 164 107,73 | | 2 635 200,00 | 9 799 307,73 | +36,78 % |
| Ардис-Инжиниринг | 3 940 000,00 | | | 3 940 000,00 | 0,00 % |
| Ардис-Проект | 3 640 000,00 | | | 3 640 000,00 | 0,00 % |
| АСТОР 2002 ООО | 30 000,00 | | | 30 000,00 | 0,00 % |
| Институт "РОСПРОЕКТ" | 29 249,00 | 29 249,00 | | | -100 % |
| "УК Покровград" ООО | 786 521,97 | | | 786 521,97 | 0,00% |
| ЭкономЖилСтрой | 249 213 603,24 | 7 363 108,78 | | 241 850 494,46 | -2,95% |
| Итого | 264 803 481,94 | 7 392 357,78 | 2 635 200,00 | 260 046 324,16 | -1,80 % |

За 2020 год кредиторская задолженность уменьшилась на 4 671 498,33 руб. или 1,8%. Снижение общей суммы задолженности произошло за счет погашения задолженности перед генеральным подрядчиком ООО "ЭкономЖилСтрой" путем оплаты с расчетного счета 6 600 000 руб. и проведением зачета на сумму 763 108,78 руб. При этом увеличилась задолженность перед ООО "АБ-охраника" за охрану незавершенных объектов строительства.

В таблице 11 представлена расшифровка дебиторской задолженности поставщиков услуг перед Кооперативом за анализируемый период.

Таблица 11

"Дебиторская задолженность поставщиков услуг перед Кооперативом"

| Контрагенты | Дт задолженность на начало 2020 года | Обороты за 2020 год | | Дт задолженность на конец 2020 года | % прироста (+;-) |
|--|---|---------------------|------------------|--|---------------------|
| | | Начислено | Оплачено | | |
| КрасКом | 2 286 977,87 | | | 2 286 977,87 | 0,00 % |
| Красноярская теплотранспортная компания | 1 197 678,41 | | | 1 197 678,41 | 0,00 % |
| МРСК Сибири | 238 520,4 | | 78 543,98 | 159 976,42 | -32,93% |
| Итого | 3 723 176,68 | | 78 543,98 | 3 644 632,70 | -2,11% |

Работа по возврату дебиторской задолженности проводилась в отчетном периоде и будет продолжена в 2021 году.

3. Заключение

В течение 2020г. проводилась активная работа Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» с ППК «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» (г.Москва) по подготовке документов на выплату возмещения гражданам-членам кооператива.

Выплата через Банк «Дом.РФ» стартовала 15.02.2021г.

В настоящее время идет активная работа с Членами кооператива по оформлению документов по выходу из кооператива и получения возмещения (физических лиц).

Права физических лиц членов кооператива не вошедших в списки на выплату возмещения (уступки, денежные требования, лица не вступившие в наследство), а также юридических лиц не участвовавших в соответствии с законодательством (ФЗ № 218) в данном процессе будут решаться согласно действующего законодательства.