

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 40703810098040001072 Красноярский филиал ОАО "АК БАРС" Банк К/счет 30101810500000000969, БИК 040407969
Тел. (391) 216-04-56; 216-04-58; 216-04-59; сайт: www.zhsk-1.ru e-mail: krasnoyarsk_zhsk-1@mail.ru

СОГЛАСОВАНО:

Решением Правления
от «17» мая 2016 г.
Протокол № б/н

Председатель Правления



/В.Л. Голик/

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего
собрания членов Кооператива
Протокол № б/н
от «20» июня 2016г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

за 2015 год

с отчетом о выполнении Сметы доходов
и расходов 2015 года

г. Красноярск

Содержание

1.	Общие сведения по итогам года	3
1.1.	Обзор объектов строительства Кооператива. Завершенное строительство.....	3
1.2.	Обзор объектов строительства Кооператива. Незавершенное строительство.....	8
1.3.	Членство в Кооперативе.....	12
1.4.	Деятельность кооператива.....	13
2.	Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов на 2015 год.....	20
2.1.	Анализ поступления паевых взносов	21
2.2.	Анализ поступления членских взносов.....	28
2.3.	Анализ поступления вступительных взносов	34
2.4.	Реализация свободных паев	39
2.5.	Расходная часть сметы. Выполнение СМР, обеспечение строительства.....	40
2.6.	Расходная часть сметы. Содержание кооператива.....	49
2.7.	Расходная часть сметы. Кредиторская задолженность.....	50
2.8.	Выводы по выполнению Сметы доходов и расходов 2015 года.....	56
3.	Заключение	61

Глава 1. Общие сведения по итогам года

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).

1.1. Обзор объектов строительства. Завершенное строительство.

На основании определения Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 года в Кооператив были переданы 10 объектов, незавершенных строительством. Далее в таблице представлена информация об объектах, переданных Кооперативу от ООО «Стройтехника», с указанием характеристик и состояния готовности на момент передачи.

Таблица 1
«Обзор объектов строительства Кооператива»

Переданные объекты	На момент передачи ОНС в Кооператив 08.07.2014 г.		Количество помещений, на которые имеются требования
	Всего площадь, м ² (по разрешению на строительство)	Степень готовности на момент передачи	
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная), в том числе нежилое помещение.	11 125,27	32%	150
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	12 292,00	75%	251
Жилой дом № 4 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная), в том числе нежилое помещение.	5 245,61	51%	72

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 № 4а (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 959,76	2%	81
Жилой дом № 9 (строительный адрес: г. Красноярск Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 87)	9 087,71	3,6%	119
Жилой дом № 10 (строительный адрес: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 087,71	1%	133
Жилой дом № 12 (строительный адрес: г.Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова)	4 756,56	5%	69
Жилой дом № 1 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	9 861,27	40%	196
Жилой дом № 2 (строительный адрес: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	6 928,73	13%	119
Жилой дом №1 (строительный адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	1 067,47	2%	30
Итого:	73 412,09		1221

После оформления необходимых документов (права собственности на объекты незавершенного строительства (ОНС), права аренды на земельные участки, разрешений на строительства на все объекты) Кооператив приступил к строительству шести объектов одновременно: Многоэтажный жилой дом № 4 по ул. Водяникова – Линейная (здесь и далее указываются строительные адреса объектов, если не указано иное); многоэтажный жилой дом № 2 по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 4а по ул. Водяникова – ул. Линейная; многоэтажный жилой дом № 1 по ул. Пролетарская - ул. Бабушкина – ул. Копылова - ул. Боткина; многоэтажный жилой дом № 12 по ул. Гусарова.

Так как, многоквартирные дома № 4 и № 1 по ул. Водяникова – ул. Линейная имели в первоначальном проекте встроено-пристроенные нежилые помещения, в разрешениях на строительство объектов строительство разделено на этапы строительства, где строительство нежилых объектов выделено во второй этап. Для удобства в отчете нежилые помещения вынесены как самостоятельные объекты.

Таблица 2
«Правоустанавливающие документы на строящиеся объекты»

п/п	Объект / Адрес	Разрешение на строительство			Право на землю		Регистрация права собственности на объект
		Номер	Дата продления	Срок действия	Договор аренды земельного участка	Срок действия аренды	
1.	Жилой дом №1 ул. Водяникова – ул. Линейная	ДГИ – 1560 от 25.05.2007 г.	11.12.2015	25.05.2016	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	07.07.2014
1.1.	Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 1 по ул. Водяникова - Линейная	ДГИ – 1560 от 25.05.2007 г.	11.12.2015	25.05.2016	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	07.07.2014
2.	Жилой дом №2 ул. Водяникова – ул. Линейная	ДГИ – 1561 от 25.05.2007 г.	25.12.2014	30.09.2015	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	08.07.2014
3.	Жилой дом №4 ул. Водяникова – ул. Линейная	ДГИ – 1563 от 25.05.2007 г.	25.12.2014	31.12.2015	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	08.07.2014
3.1.	Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 4 по ул. Водяникова - Линейная	ДГИ – 1563 от 25.05.2007 г.	25.01.2016	30.06.2016	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	08.07.2014
4.	Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина	14-12894 от 21.12.2007 г.	25.01.2016	31.12.2016	№ 654 от 02.04.2007	31.03.2018	08.07.2014
5.	Жилой дом №4а ул. Водяникова – ул. Линейная	01/2242 - дг от 06.03.2013 г.	17.08.2015	30.09.2016	№ 499 от 15.03.2007	09.02.2018	07.07.2014
6.	Многоэтажный дом ул. Гусарова, 12	ДГИ – 2632 от 03.09.2007 г.	24.12.2014	28.02.2016	№ 497 от 15.03.2007	12.02.2018	08.07.2014

Строительство указанных объектов было начато на заемные средства одного из пайщиков – ООО «ЭкономЖилСтрой», с которым были заключены договоры генерального подряда. В связи с большой финансовой нагрузкой, несвоевременной оплатой паевых взносов членами кооператива в 2014-2015 годах, строительство многоэтажного жилого дома № 4а по ул. Водяникова – ул. Линейная пришлось приостановить; а строительство многоэтажного жилого дома № 12 по ул. Гусарова – законсервировать в октябре 2015 года.

В результате 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.

Таблица 3
«Планируемые сроки строительства»

Объект	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 17.07.2014 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 29.10.2014 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 18.05.2015 г.	Срок окончания строительства, планируемый, согласно решения Правления от 16.10.2015 г.
Жилой дом №1 ул. Водяникова – ул. Линейная	Май 2015 г.	Август 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015
Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 1 по ул. Водяникова - Линейная	Май 2015 г.	Август 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Июнь 2016 г.
Жилой дом №2 ул. Водяникова – ул. Линейная	Февраль 2015 г.	Июнь 2015	Май 2015 г.	
Жилой дом №4 ул. Водяникова – ул. Линейная	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2014	Март 2015 г.	
Встроено-пристроенное нежилое помещение к дому № 4 по ул. Водяникова - Линейная	Декабрь 2014 г.	Декабрь 2014	Сентябрь 2015 г.	Октябрь 2015 г.
Жилой дом №1 ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина	Июнь 2015 г.	Сентябрь 2015	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Жилой дом №4а ул. Водяникова – ул. Линейная	Май 2015 г.	Сентябрь 2015	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г.
Многоэтажный дом ул. Гусарова, 12	Июль 2015 г.	Ноябрь 2015	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.

Несмотря на трудности как финансовые, так и социальные, Кооперативом завершено строительство и 4 марта 2015 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 4 по ул. Водяникова - ул. Линейная, включающего в себя 72 жилых помещения. Данному дому присвоен почтовый адрес - улица Линейная, дом 94.

В мае 2015 года завершено строительство и 20.05.2015 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома №2 по адресу г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная, включающего 251 жилое помещение. Данному дому присвоен почтовый адрес - улица Дмитрия Мартынова, дом 9.

В декабре 2015 года был окончен первый этап строительства многоквартирного жилого дома № 1 по ул. Водяникова – ул. Линейная, 29 декабря 2015 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию 3-го и 4-го

подъездов жилого дома (77 квартир). Указанный дом имеет почтовый адрес - улица Дмитрия Мартынова, дом 11. Оставшиеся два подъезда готовятся к вводу в эксплуатацию во втором квартале 2016 года.

В таблице 4 представлена информация об объектах Кооператива, строительство которых было завершено в 2015 году.

Таблица 4
«Обзор готовых объектов Кооператива в 2015 году»

Объект	Степень готовности на момент передачи (08.07.2014 г.)	Дата ввода в эксплуатацию	Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Кол-во квартир	Общая площадь жилых помещений введенных в эксплуатацию, м ²
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (жилая часть)	51%	03.03.2015	01/1103-дг	72	4 090,40
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	75%	20.05.2015	01/2355-дг	251	12 205,20
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная) (жилая часть, 3-4 подъезды)	32%	29.12.2015	24-308-дги-1560-2007	77	4 849,00
Итого:				400	21 144,60

Для обслуживания и содержания введенных в эксплуатацию домов у Кооператива отсутствует необходимый штат сотрудников. Во исполнение нормы Жилищного кодекса РФ, которая обязывает застройщика заключить договор с управляющей организацией, Кооператив, для оказания услуг по содержанию и управлению введенными в эксплуатацию многоквартирными домами, заключил договоры с ООО Управляющей компанией «Покровград».

Несмотря на то, что квартиры готовы, не все члены кооператива своевременно приняли их, в результате из 323 квартир по информации на 1 января 2016 года только 295 квартир переданы пайщикам², 17 квартир находились в споре.

Справочно:

На 1 марта 2016 года 56 пайщиков дома № 1 Водяникова-Линейная получили квартиры.

Таким образом, половина членов кооператива (обманутых дольщиков), достигла цели, ради которой создавался Кооператив – члены Кооператива имеют возможность получить квартиры.

² Сведения представлены по домам № 4 и № 2 по ул. Водяникова – ул. Линейная. Жилые помещения в 3-4 подъездах дома № 1 Кооператив начал передавать в январе 2016 года.

1.2. Обзор объектов строительства. Незавершенное строительство.

Согласно Уставу Кооператива для удовлетворения требований всех участников строительства бывшего ООО «Стройтехника» планировалось:

1. Организовать строительство следующих жилых домов:

— жилой дом № 6, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес) на 133 жилых помещений;

— жилой дом № 7, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес) на 133 жилых помещения;

— жилой дом № 1а расположенных по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина (строительный адрес) на 53 жилых помещения.

2. Путем изменения проектов строительства увеличить количество квартир в следующих домах:

— жилой дом, расположенном по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. МатеЗалки, пр. Комсомольский (строительный адрес);

— жилой дом № 9, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);

— жилой дом № 10 расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);

— иных объектах в случае необходимости.

Следует особо отметить, что в течение 2014-2015 гг. варианты новых проектов обсуждались с несколькими проектировщиками, при участии представителей Департамента градостроительства администрации города Красноярска. В результате обсуждения со специалистами были выбраны проектные организации, предложившие наиболее целесообразные, удобные и экономически выгодные варианты. Договор с ООО «Ардис Проект» на проектирование многоэтажных жилых домов на земельном участке ул. Водяникова – ул. Линейная был заключен 15 сентября 2014 года. Договор с ООО «Ардис-Инжиниринг» на перепроектирование жилого дома №1 по улице Мате Залки заключен 5 мая 2015 года, жилого дома №2 по улице Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина заключен 19 ноября 2015 года.

Кроме изменения экономической ситуации на рынке строительства, положение Кооператива осложнилось изменениями законодательства: 25 июля 2015 г. вступил в силу Федеральный закон № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон № 236-ФЗ), которым внесены изменения в ряд нормативных актов, в том числе в Жилищный кодекс Российской Федерации, в части, регулирующей деятельность жилищно-строительных кооперативов. Согласно части 3 статьи 110 ЖК РФ в новой редакции жилищно-строительный кооператив вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома. Согласно пункту 7 статьи 9 Федерального закона № 236-ФЗ жилищно-строительные кооперативы должны соответствовать вступившим в силу изменениям по истечении одного года, то есть до 25 июля 2016 года. Таким образом, с 25 июля 2016 года Кооператив может строить одновременно только один объект, соответственно, строительство остальных объектов должно быть приостановлено.

Для решения возникшей проблемы Кооперативом в 2015 году были приняты меры по корректировке проектов, разрабатываемых проектными организациями, основным условием было максимальное увеличение количества квадратных метров. С проектировщиком ООО «Ардис Проект» заключено дополнительное соглашение от 29 сентября 2015 года, которым изменены характеристики проекта. В результате определен проект многоэтажного жилого дома № 9 по ул. Водяникова – ул. Линейная: два 17-этажных 4-подъездных корпуса, общая площадь квартир в двух корпусах соответствует 41490,82 кв.м. Согласно техническому заданию на проектирование Жилого дома № 2 по ул. Пролетарская–Бабушкина–Копылова-Боткина в разработке проект: трех подъездный 22-этажный многоквартирный жилой дом общей площадью 20 466,09 кв.м., 378 квартир.

Таблица 5
«Сравнительная характеристика проектов»

Объект (строительный адрес)	На момент передачи ОНС в Кооператив (старый проект)		Объект (строительный адрес)	В новых проектах	
	Всего площадь, м ²	Количество жилых помещений, шт.		Всего площадь, м ²	Количество жилых помещений, шт.
Жилой дом № 6, ул. Водяникова — ул. Линейная	9 087,71	133	Многоквартирный жилой дом № 9 корпус 1 и корпус 2 ул. Водяникова–Линейная	41490,82	808
Жилой дом № 7, ул. Водяникова — ул. Линейная	9 087,71	133			
Жилой дом № 9 ул. Водяникова – ул. Линейная,	9 087,71	133			

Окончание таблицы 5					
Жилой дом № 10 ул. Водяникова — ул. Линейная	9 087,71	133	Жилой дом № 10 ул. Водяникова — ул. Линейная	20745,41	404
Жилой дом № 1а ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина	2 520,00	54	Жилой дом № 2 ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	20 466,09	378
Жилой дом № 2 ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина)	6 928,73	119			
Жилой дом №1 ул. МатеЗалки	1 067,47	30	Жилой дом №1 ул. МатеЗалки	10 480,00	
Итого:	46 867,04	735		93 182,32	1590

Следует отметить, что жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» ведет свою деятельность не в рамках федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ. Так, договоры о членстве в Кооперативе не относятся к гражданско-правовым, а заключаются в рамках корпоративных отношений. Соответственно, для определения и согласования между членом Кооператива и Кооперативом объекта (конкретной квартиры) не требуется Разрешение на строительство этого объекта. На этом основании уже с декабря 2015 года идет процесс заключения договоров о членстве на новый объект: Многоквартирный жилой дом № 9 корпус 1 и корпус 2 по ул. Водяникова – Линейная (строительный адрес).

На сегодняшний день строительство объектов Кооператива можно условно разделить на три очереди:

Таблица 6
«Обзор объектов незавершенного строительства Кооператива»

Объект	Общая площадь, м ² (по разрешению на строительство)	Степень готовности на момент передачи 08.07.2014 г., %	Степень освоения на 31.12.2015 г., %
Первая очередь строительства			
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 090,40*	51%	100%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	12205,20*	75%	100%
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 392,31*	32%	90%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 732,96		6%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 129,54		49%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	9743,61	40%	25%
Итого:	38 294,02		

Вторая очередь строительства			
Жилой дом № 9 корпус 1(ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	0%	0,4%
Жилой дом № 9 корпус 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41		
Итого:	41 490,82		
Третья очередь строительства			
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 902,39	2%	4%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	20 745,41	1%	0,4%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	4 756,56	5%	11%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	20 466,09	13%	0,1%
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	10 480,00	2%	0,01%
Итого:	60 350,45		

Примечание: знаком () отмечены площади, уточненные после проведения технической инвентаризации*

Учитывая законодательные рамки, существующие для Кооператива, строительство дома № 9 Водяникова-Линейная корпуса 1 и корпуса 2 Кооператив сможет начать только после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома № 1 по ул. Пролетарская-Бабушкина-Копылова-Боткина.

Объекты третьей очереди строительства выделены в последнюю очередь по следующим причинам:

1) Ни в одном из объектов третьей очереди нет площадей, достаточных для удовлетворения всех пайщиков, оставшихся после ввода в эксплуатацию объектов первой очереди членов Кооператива, а последовательное строительство объектов растянется во времени еще не менее чем на 10 лет, при этом;

2) Учитывая анализ финансирования строительства пайщиками (внесения паевых взносов) за 2014 года и на основании анализа выполнения сметы доходов и расходов за 2015 год в доходной её части, ожидать поступления паевых взносов от пайщиков, по домам, строительные работы на которых не ведутся, не следует.

В результате, целесообразно начать строить один объект, который по площади строительства будет удовлетворять все имеющиеся требования, а также будет иметь свободные площади для реализации.

В отношении объектов третьей очереди имеется несколько вариантов решений, которые сегодня обсуждаются, в том числе ведутся переговоры с застройщиками, которые могли бы осуществлять строительство параллельно с Кооперативом.

Так, одним из вариантов решения может стать продажа незавершенных объектов строительства и прав на земельные участки. Сегодня ведутся переговоры о продаже объектов незавершенного строительства третьей очереди, но не за денежные средства, а за построенные в этих объектах квадратные метры или выполнение работ.

1.3. Членство в Кооперативе.

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

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

Однако практика по введеному в эксплуатацию объекту – Линейная 94 - показала, что члены кооператива, получившие квартиры, не оплачивают членские взносы добровольно. В связи с этим, к общему собранию членов (назначенному на 27 мая 2015 года) было разработано Положение о порядке прекращения членства в Кооперативе. В соответствии с указанным Положением у пайщиков появилась возможность добровольного выхода из Кооператива с сохранением квартиры. Положением о порядке прекращения членства предусмотрен порядок такого выхода: заявление рассматривает Правление кооператива и удовлетворяет его при наличии оплаченного членского взноса на момент рассмотрения заявления.

Очередное общее собрание назначалось дважды: 27 мая 2015 года и 17 июня 2015 года, в связи с большой численностью членов кооператива и низким процентом явки оба собрания не состоялись. В результате, Правлением было назначено очередное общее собрание членов кооператива в форме заочного голосования, которое было проведено 23 сентября 2015 по 27 октября 2015 года. Итоги голосования подведены 29 октября 2015 года.

Соответственно, только в ноябре у пайщиков, получивших квартиры, появилась возможность выйти из кооператива. Уведомления были направлены всем членам Кооператива посредством электронной почтой (при наличии), а также телефонограммами. Для удобства членов кооператива

Правление в целях рассмотрения заявлений о выходе из членов Кооператива проводило заседания еженедельно. Так, рассмотрено заявлений о выходе: в ноябре – 148, все удовлетворены; в декабре – 66, удовлетворены – 53, отказано в удовлетворении в связи с наличием задолженности по членским взносам – 12.

Справочно:

На 01 марта 2016 года продолжают оставаться членами Кооператива «ЖСК-1» лица, получившие квартиры – Дм. Мартынова, 9 – 60 человек; ул. Линейная, 94 – 30 человек.

Кооператив настаивает на выходе пайщиков, получивших квартиры, из членов Кооператива по следующим причинам: во-первых, фактически не голосующие пайщики увеличивают кворум, что затрудняет проведение общего собрания и, соответственно, принятие необходимых решений, во-вторых, увеличиваются расходы от взыскания в судебном порядке членских взносов.

Справочно:

на сегодня уже подано порядка 10 исков о взыскании членских взносов, рассмотрение первого заявления назначено на май 2016 года.

1.4. Общие сведения о деятельности Кооператива.

Помимо непосредственно строительства Кооператив, в рамках защиты интересов пайщиков, представлял интересы в судебных и контролирующих органах (информация представлена в таблице).

Таблица 7
«Информация о судебных делах за 2015 год»

Наименование сторон	Суть требований	Орган, рассмотревший заявление	Дата решения	Принятое решение	Сведения о пересмотре принятого решения
Заявления, предъявленные к ЖСК-1					
Корнев И.И. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	24.09.2015	Удовлетворено частично. В пользу Кооператива ЖСК-1	18.02.2016
Тимошенко З.М. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	24.09.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	18.02.2016
Коврижкин В.Д. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	17.03.2016
Казанцева Л.С. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	17.03.2016

Салтыков В.В. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	26.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива ЖСК-1	17.03.2016
Суханов М.М. к ЖСК-1	Об изменении расчета паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	15.02.2016	оставлено без рассмотрения	
Карташов А.Н. к ЖСК-1	О признании незаконным отказа Кооператива от заключения дополнительного соглашения	Советский районный суд г. Красноярск	В рассмотрении		
Завгороднева М.А. к ЖСК-1	О защите прав потребителей	Советский районный суд г. Красноярск	21.12.2015	Оставлено без рассмотрения	
Зяtkова С.С. к ЖСК-1	О передаче жилого помещения	Центральный суд г. Красноярск	19.10.2015	Удовлетворено в пользу Зяtkовой С.С.	
Прокурор Советского района г. Красноярск в отношении Голика В.Л.	об административном нарушении	Мировой суд Советского района	24.08.2015	Производство прекращено за отсутствием состава административного правонарушения	
Проведена проверка по коллективной жалобе пайщиков Зуевой В.В. Жестовского Л.В. Спиридонова В.В. Крупеня Т.И. Тимошенко З.М. и др.	Провести проверку	Прокурор Советского района г. Красноярск	15.05.2015	Представление Прокурора Советского района г. Красноярск	Оспорено Кооперативом в Советский районный суд г. Красноярск
Тимофеева О.А. к ЖСК-1	О передаче жилого помещения	Центральный суд г. Красноярск	В рассмотрении		
Фризоргер И.В. к ЖСК-1	Несогласие с расчетом паевого взноса	Советский районный суд г. Красноярск	22.12.2015	Оставлено без рассмотрения	
Коврижкин В.Д. Кузьменко Г.М.	О передаче квартиры	Советский районный суд г. Красноярск	07.10.2015	Отказано. В пользу Кооператива	Не обжаловалось
Белик А.П. к ЖСК-1	О взыскании неосновательного обогащения	Советский районный суд г. Красноярск	08.02.2016	Отказано. В пользу Кооператива	Не обжаловалось
Башилова И.Н. к ЖСК-1	Об понуждении к передаче квартиры	Советский районный суд г. Красноярск	10.02.2015		
Сыромятникова Е.Л. к ЖСК-1	О понуждении к заключению договора в редакции заявител	Советский районный суд г. Красноярск			

ООО «Трастаудит» к ЖСК-1	О взыскании долга	Арбитражный суд Красноярского края	30.11.2015	Утверждено мировое соглашение	
Строева Л.М. к ЖСК-1	О взыскании неосновательного обогащения	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		
Трегубова Г.П. к ЖСК-1	О разрешении разногласий	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		
Сухнева Т.А. к ЖСК-1	О разрешении разногласий	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		
Горчакова Л.В. к ЖСК-1	О признании недействительным и условий договора о членстве	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		
Белозерцева А.С. к ЖСК-1	О признании права собственности на жилое помещение	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		
Фокина М.Я., Говорина В.Г. к ЖСК-1	О признании недействительным и условий договора	Советский районный суд г. Красноярска	В рассмотрении		Фокина М.Я., Говорина В.Г. к ЖСК-1
Баранов М.А. к ЖСК-1	Об установлении размера паевого взноса (по денежной части требования)	Советский районный суд г. Красноярска	18.02.2016	Отказано. В пользу Кооператива.	Баранов М.А. к ЖСК-1
Заявления, поданные ЖСК-1					
ЖСК-1 к ООО «Стройтехника»	О передаче в собственность земельного участка на ул. Пролетарская (смежный со строительной площадкой).	Арбитражный суд Красноярского края	24.12.2016	Удовлетворено в пользу Кооператива ЖСК-1	Не оспаривалось
Встречное заявление ЖСК-1 к Зятьковой С.С.	О взыскании задолженности	Центральный суд г. Красноярска	19.10.2015	Удовлетворено в пользу ЖСК-1	
ЖСК-1 к прокурору Советского района г. Красноярска	Незаконность заключения договоров о членстве; Заключение договора с УК Покровград; Установление членского взноса за 2014 год; Нецелевое расходование средств паевого фонда в 2014 году.	Советский районный суд г. Красноярска	12.01.2016	Удовлетворено частично: требование о незаконности заключения договоров о членстве и договора с УК Покровград в пользу ЖСК-1; остальные в пользу прокуратуры	Кооператив в части отказанной оспаривает. Рассмотрение не назначено.

<i>Продолжение таблицы 7</i>					
Встречное заявление ЖСК-1 к Тимофеевой О.А.	О взыскании задолженности	Центральный суд г. Красноярск	В рассмотрении		
ЖСК-1 к ОСП Советского района	Об оспаривании постановления о наложении ареста	Советский районный суд г. Красноярск	В рассмотрении		
Кооператив привлечен третьим лицом в интересах члена Кооператива					
Горячев А.В. к Горячеву А.В. ЖСК-1 – третье лицо со стороны пайщика Кооператива	О признании сделки недействительной	Октябрьский районный суд г. Красноярск	09.03.2016	Оставлено без рассмотрения	Горячев А.В. к Горячеву А.В. ЖСК-1 – третье лицо со стороны пайщика Кооператива

Из таблицы видно, что за 2015 год к ЖСК-1 предъявлено 25 исков, в том числе иски, касающиеся расчета паевого взноса – 19. Одно исковое заявление о взыскании долга с Кооператива окончено мировым соглашением. Истцом Кооператив выступал в этом году по 5 искам (заявлениям), два решения вынесены в пользу Кооператива в полном объеме, одно решение удовлетворено частично, обжаловано Кооперативом в апелляционной инстанции (назначено на 25.05.2016 года), два дела еще не рассмотрены.

В одном деле Кооператив участвовал третьим лицом, выступая в защиту прав члена Кооператива.

Справочно:

по 8 искам, где предметом был расчет паевого взноса, принято решение в пользу Кооператива. Постановления апелляционной инстанции 18 февраля 2016 и 17 марта 2016 года по 5 искам «засилили» решения Советского районного суда г. Красноярск.

Таким образом, сложилась судебная практика по различным видам исков, а именно:

- 1) установление паевого взноса при наличии неисполненных обязательств, установленных Арбитражным судом,
- 2) установление паевого взноса, при ситуации, когда членом кооператива ранее были оплачены по договору с ООО «Стройтехника» остекление окон и балконов,
- 3) обязанности в передаче квартиры в собственность члену кооператива, выдаче справки о полной оплате пая, в случае, когда с кооперативом заключен договор о членстве не в соответствии с Уставом;
- 4) взыскание с кооператива, по мнению члена кооператива, неосновательного обогащения.

Судебная практика на сегодняшний день сложилась в пользу Кооператива, а именно суд признает подлежащими оплате «неисполненные» обязательства, а также, признает неправомерным уменьшение паевого взноса на оплаченные в ООО «Стройтехнику» «окна».

Большинство членов кооператива, в удовлетворении исков которых было отказано, на сегодняшний день оплатили спорные суммы паевых взносов и получили квартиры в собственность.

Также, на Общем собрании членов кооператива, которое, согласно Жилищного кодекса РФ, а также Устава Кооператива, должно проводиться ежегодно, были приняты очень важные для дальнейшей деятельности Кооператива решения.

Так, приняты Положения о взносах, которые, в том числе, урегулировали порядок расчета членского взноса в отношении денежных кредиторов, который отсутствовал в Уставе.

Положение о порядке распределения жилых (нежилых) объектов, которым, в том числе, установлен порядок замены объектов должникам. В рамках этого положения Правление уже приняло ряд решений о замене объектов неплательщикам.

В целях разрешения ситуации, в которую поставлен кооператив изменением законодательства, принимаются меры, для сокращения сроков строительства всех объектов. Проведены совещания на уровне Департамента градостроительства администрации города Красноярск, Министерства строительства и ЖКХ Красноярского края, Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. В течение года проводились заседания Рабочей группы депутатов по вопросу оказания поддержки участникам долевого строительства, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков.

В декабре 2015 года были приняты изменения к Закону Красноярского края³ «О государственной поддержке граждан, пострадавших от действий (бездействий) застройщиков». Теперь этот Закон распространяется и на пайщиков Кооператива ЖСК-1. Закон регулирует возможность получения социальных выплат в виде:

³Закон Красноярского края №9-4118 от 24 декабря 2015 года «О внесении изменений в закон края «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Красноярского края»

— компенсации процентов (не более двукратной ставки рефинансирования (с 01.01.2016 г. не более 22%) по привлеченным после 1 января 2014 года кредитам в российских кредитных организациях или займам в некоммерческих организациях, созданных в целях развития жилищного строительства в Красноярском крае, единственным учредителем которых является высший орган исполнительной власти края, после передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки под ними в жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, либо после заключения застройщиком, не исполнившим свои обязательства по завершению строительства многоквартирного дома, соглашения о переводе долга, направленным на завершение строительства многоквартирных домов;

— социальной выплаты по оплате завершения строительных работ согласно проектной документации на строительство многоквартирного дома, если гражданин, пострадавший от действия (бездействия) застройщиков, признан в установленном порядке малоимущим и нуждающимся в предоставлении жилого помещения на условиях договора социального найма. Пайщики нашего Кооператива смогут воспользоваться этим Законом, поскольку он распространяется на кредиты, полученные после 01.01.2014 г., то есть все кредиты, взятые нашими пайщиками в период достройки Кооперативом, попадают в эти временные рамки.

Понимая все сложности длительного строительства, отсутствие у большей части членов кооператива денежных средств на достройку, кооператив еще в 2014 году обратился в различные кредитные учреждения с целью по возможности оказать содействие и поддержку нашим пайщикам. Лишь ПАО «Сбербанк России» оказалось готовым к сотрудничеству, на протяжении 2014 – 2015 гг. ПАО «Сбербанк России» предлагает с нашими пайщиками свои кредитные продукты. Так, с пайщиком, кооператив заключает дополнительное соглашение к договору о членстве в форме, согласованной с банком. После предоставления в банк такого заключенного дополнительного соглашения и справки кооператива о размере необходимой к оплате суммы паевого взноса, банк перечисляет на счет кооператива денежные средства в течение 10 дней. На сегодняшний день, порядка 10 членов нашего кооператива уже получили кредиты ПАО «Сбербанк России» и с их помощью оплатили паевые взносы и получили квартиры. Следует обратить внимание, что на уплату членского взноса банк кредит не предоставляет.

Кроме того, Кооператив обратился в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края и Министерство строительства и ЖКХ Красноярского края, а также к депутатам Городского Совета депутатов с просьбой оказать содействие в выделении дополнительного земельного участка с целью компенсации недостатка финансирования в сложившейся экономической ситуации на рынке недвижимости и строительства. Работа в этом направлении ведется.

Глава 2. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2015 года.

В настоящей главе представлен отчет о выполнении Сметы доходов и расходов за 2015 год.

Таблица 8
«Анализ выполнения Сметы доходов и расходов в 2015 году»

№ п/п	Наименование	Согласно смете доходов и расходов на 2015	Фактические расходы и доходы за 2015	Отклонение	% выполнения сметы
1.	<i>Расходы</i>				
1.1.	На выполнение строительно-монтажных работ	537 772 518,87	381 675 649,30	-156 096 869,57	71%
1.2.	На обеспечение строительства	132 677 423,46	35 657 711,06	-97 019 712,40	27%
1.2.1.	на технические присоединения, перенос сетей	95 042 333,66	18 280 481,92	-76 761 851,74	19%
1.2.2.	на проектные работы	37 635 089,80	17 377 229,14	-20 257 860,66	46%
1.3.	На содержание Кооператива	16 750 923,30	15 667 151,26	-1 083 772,04	94%
1.4.	в том числе коммунальные платежи		1 393 340,20	1 393 340,20	
	Кредиторская задолженность на 31.12.2014	40 005 458,26	41 632 882,33	1 627 424,07	104%
	в том числе по выполненным СМР	40 005 458,26	40 050 667,39	45 209,13	100%
1.5.	Дебиторская задолженность на 31.12.2015		18 629 928,91	18 629 928,91	
	в том числе оплаченные авансы		17 613 247,00	17 613 247,00	
	Итого расходы:	727 206 323,89	493 263 322,86	-233 943 001,03	68%
2.	<i>Источники финансирования</i>				
2.1.	Поступления паевых взносов	266 350 404,01	151 987 289,71	-114 363 114,30	57%
2.1.1.	Плановое поступление на 2015 год	192 764 255,47	124 346 088,34	-68 418 167,13	
2.1.2.	Погашение задолженности по уплате паевого взноса за 2014 год	73 586 148,54	27 287 201,37	-46 298 947,17	
2.2.	Поступления членских взносов	22 588 802,84	8 142 765,72	-14 446 037,12	36%
2.2.1.	Плановое поступление на 2015 год	13 270 855,88	5 773 497,79	-7 497 358,09	
2.2.2.	Погашение задолженности по уплате членского взноса за 2014 год	6 771 334,24	2 369 267,93	-4 402 066,31	
2.3.	Поступления вступительных взносов	156 279,33	64 263,71	-92 015,62	41%
	Погашение задолженности по уплате вступительного взноса	156 279,33	64 263,71	-92 015,62	
2.4.	Реализация свободных паев	250 000 000,00	50 568 650,00	-199 431 350,00	20%
2.5.	Кредиторская задолженность на 31.12.2015	188 110 837,70	262 421 443,62	74 310 605,92	140%
	в том числе по выполненным СМР		250 935 233,08	250 935 233,08	
2.6.	Дебиторская задолженность на 31.12.2014		9 683 546,02	9 683 546,02	
	в том числе оплаченные авансы		9 409 152,08	9 409 152,08	
	Средства расчетного счета на 01.01.2015		11 732 024,13	11 732 024,13	
	Итого источников финансирования:	727 206 323,89	494 599 982,91	-254 021 911,12	68%

Сметой доходов и расходов на 2015 г. были запланированы пять основных статей доходов:

1. Поступление паевых взносов
2. Поступление членских взносов
3. Поступление вступительных взносов
4. Реализация свободных паев/оплата СМР
5. Кредиторская и дебиторская задолженность

Основные статьи расходов:

1. На строительство (в том числе расходы будущих периодов)
2. На содержание Кооператива
3. Погашение кредиторской задолженности (в том числе перед генеральным подрядчиком).

2.1. Анализ поступления паевых взносов

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» создан с целью достроить незавершенные строительством объекты и удовлетворить все требования бывших участников строительства ООО «Стройтехника». В связи с чем, паевой взнос предполагался как основной источник финансирования строительства, особенно в первые два года (до того момента, когда у кооператива появятся свободные площади, возможные к реализации по рыночной стоимости).

Паевой взнос формируется согласно Уставу, а также Положению о паевом фонде, утвержденному решением Общего собрания членов кооператива, проведенному в заочной форме (Протокол подведения итогов голосования от 29.10.2015 года).

При планировании поступлений паевого взноса Кооператив основывался на графике строительства, утвержденном Правлением 18.05.2015 года (Приложение № 4 к Смете доходов и расходов на 2015 год).

В таблице 9 представлен анализ оплаты паевых взносов в разрезе по объектам.

Таблица 9
«Анализ поступления паевых взносов за 2015 год»

Объекты	Задолженность на 01.01.2015	План поступлений на 2015 год	Фактическое поступление					Отклонение на 31.12.15	Выполнение плана
			2015 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом № 1 и нежилое(ул. Водяникова — ул. Линейная)	12 835 301,70	88 609 022,03	7 362 816,38	9 741 326,07	8 360 321,36	21 576 554,74	47 041 018,55	41 568 003,48	53%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	31 220 572,40	87 278 677,25	13 351 199,43	43 155 768,77	14 159 188,26	5 083 879,31	75 750 035,77	11 528 641,48	87%
Жилой дом № 4 и нежилое(ул. Водяникова — ул. Линейная)	17 130 688,74	18 940 067,72	7 749 766,08	6 103 342,90	460 989,13	12 424,33	14 326 522,44	4 613 545,28	76%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	4 721 409,87	62 818 567,18	4 054 554,44	2 324 841,33	2 315 232,92	2 248 532,05	11 943 160,74	50 875 406,44	19%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 583 273,02	6 474 810,24	265 855,60	131 119,22	0,00	0,00	396 974,82	6 077 835,42	6%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	475 312,30	1 347 230,15	50 874,88	1 267 093,77	0,00	13 146,27	1 331 114,92	16 115,23	99%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	635 488,04	757 013,92	96 102,54	490 808,73	17 082,15	40 230,84	644 224,26	112 789,66	85%
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	2 489 426,09	12 282,20	12 282,20	0,00	0,00	0,00	12 282,20	0,00	100%
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	628 189,24	8 000,00	8 000,00	0,00	0,00	4 000,00	12 000,00	-4 000,00	150%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	866 487,14	104 733,31	45 735,31	58 998,00	47 526,09	23 696,61	175 956,01	-71 222,70	168%
Итого	73 586 148,54	266 350 404,00	32 997 186,86	63 273 298,79	25 360 339,91	30 002 464,15	151 633 289,71	114 717 114,29	57%

Так, Кооперативом на 2015 год было запланировано получить 266 350 404 рубля паевых взносов, в том числе задолженность прошлого периода (2014 года) - 73 586 148,54 рубля, однако по факту было получено лишь 151 633 289,71 рублей, что составляет 57% плановой величины.

Выполнение плана отмечается по объектам третьей очереди, где запланирован наименьший процент выполнения, кроме того по этим объектам оплачивают взносы преимущественно крупные пайщики (строители). По строящимся объектам первой очереди же наоборот, внесение паевого взноса отмечается в недостаточном объеме.

На рисунке 1 содержится динамика уплаты паевого взноса в 2015 году

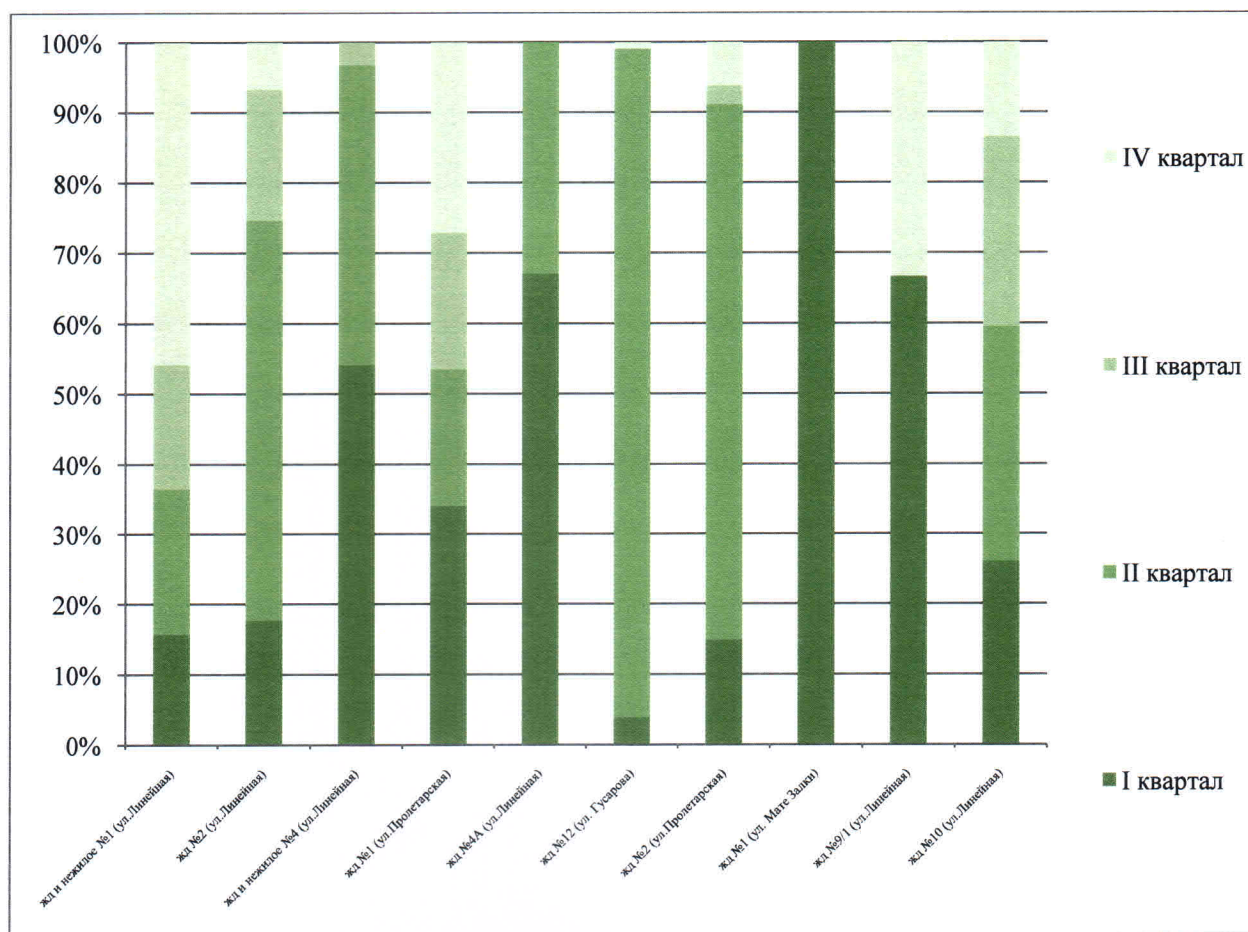


Рис. 1 - Динамика поступления паевого взноса в Кооперативе в 2015 году

Из представленных таблицы и рисунка видно, что наибольшая активность членов Кооператива по уплате паевых взносов отмечается во II квартале 2015 года (10% - 17% каждый месяц), заметный спад поступлений отмечался в октябре 2015 года – всего лишь 4% от всех полученных взносов. Такую динамику можно соотнести со сроками сдачи объектов – члены Кооператива активно оплачивали в период последних месяцев до получения

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и в течение первых трех месяцев после его получения.

Согласно положений Устава и договора о членстве, паевой взнос подлежит оплате ежемесячно, в размере, соответствующем графику строительства, то есть член кооператива вправе самостоятельно разделить сумму своего паевого взноса, указанную в договоре о членстве и подлежащую оплате, пропорционально утвержденному графику строительства. Кроме того, договором о членстве предусмотрено право члена кооператива досрочно внести паевой взнос в большем объеме, чем предусмотрено графиком строительства (платежей) или в полной сумме, а также возможность оплачивать паевой взнос в соответствии с фактическим выполнением работ на конкретном объекте. Таким образом, при заключении договора о членстве одним из приложений является график платежей, который соответствует планируемым темпам строительства согласно утвержденному Правлением графику строительства. Как можно заметить из представленного анализа, сроки оплаты членами кооператива не соблюдаются. Как показала практика, примерно 40% членов кооператива оплачивают паевой взнос в соответствии с процентом выполнения работ на каждом из объектов, единицы платят своевременно, большая же часть пайщиков имеют задолженность более трех месяцев. Ситуация меняется в непосредственной близости к получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В Смете доходов и расходов на 2015 год план поступления паевых взносов был рассчитан на основании утвержденного графика строительства.

План по сбору паевых взносов построен на предположении, что площадь объектов остается неизменной, и строительство объектов будет происходить в соответствии с утвержденным графиком. В таблице 10 представлены сведения о задолженности членов Кооператива по уплате паевого взноса.

Таблица 10
«Задолженность по оплате паевых взносов за 2015 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2015 гг. (по смете), руб.	Корректировка* плана, руб.	Фактические поступления за 2014-2015 гг., руб.	Задолженность на 31.12.2015 г., руб.
1	2	3	4	5
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	96 420 256,39	84 591 447,07	57 323 693,93	27 267 753,14

Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	112 116 209,71	111 225 226,83	100 587 568,23	10 637 658,60
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	32 242 363,65	31 820 102,12	29 438 197,35	2 381 904,77
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина)	66 478 493,31	27 082 657,23	15 603 086,87	11 479 570,36
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0	1 412 210,25	1 181 631,03	230 579,22
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0,0	5 625 434,48	4 476 044,67	1 149 389,81
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина)	3 877 114,81	68 334,40	736 426,75	-668 092,35
Жилой дом №1 (ул. МатеЗалки)	0,0	1 638,69	12 282,20	-10 643,51
Жилой дом № 9 (Жилой дом № 6,7) (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 115 802,65	62 587,36	26 958,81	35 628,55
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0	109 140,98	428 056,38	-318 915,40
Нежилое, встроено- пристроенное к дому № 1 ул. Водяникова — ул. Линейная	2 471 441,02	335 977,46	0,00	335 977,46
Нежилое, встроено- пристроенное к дому №4 ул. Водяникова — ул. Линейная	1 809 378,98	2 889 416,85	0,00	2 889 416,85
Итого:	324 531 060,52	265 224 173,73	209 813 946,22	55 410 227,51

В смете были запланированы поступления по объектам: «Жилой дом № 6» и «Жилой дом №7», в связи с изменением ситуации и проектов, наименование объектов «Жилой дом № 6», «Жилой дом №7» и «Жилой дом № 9» в настоящем отчете объединены, расходы и поступления, планируемые на эти объекты, учтены по объекту Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная).

Расчет в Смете доходов и расходов на 2015 год производился на проектную площадь, после проведения технической инвентаризации введенных в эксплуатацию объектов (дома № 4,2,1 по ул. Водяникова - Линейная) площадь жилых помещений уточнена, в связи с чем, изменилась общая сумма паевого взноса, подлежащая уплате по этим объектам. В

отношении строящихся объектов по причине отставания финансирования и, как следствие, отставания фактического выполнения работ, с целью выявления корректной суммы задолженности по взносам в представленной таблице проведена коррекция планового поступления (столбец 3). Например, в Смете доходов и расходов на 2015 год по объекту – Жилой дом № 1 по ул. Пролетарская-Бабушкина-Копылова-Боткина планировалось выполнение в размере 61,1%, соответствующим должно быть и поступление паевого взноса, фактически же выполнение работ по этому объекту составило 26,8%, соответственно, задолженность по паевому взносу рассчитана относительно 26,8%.

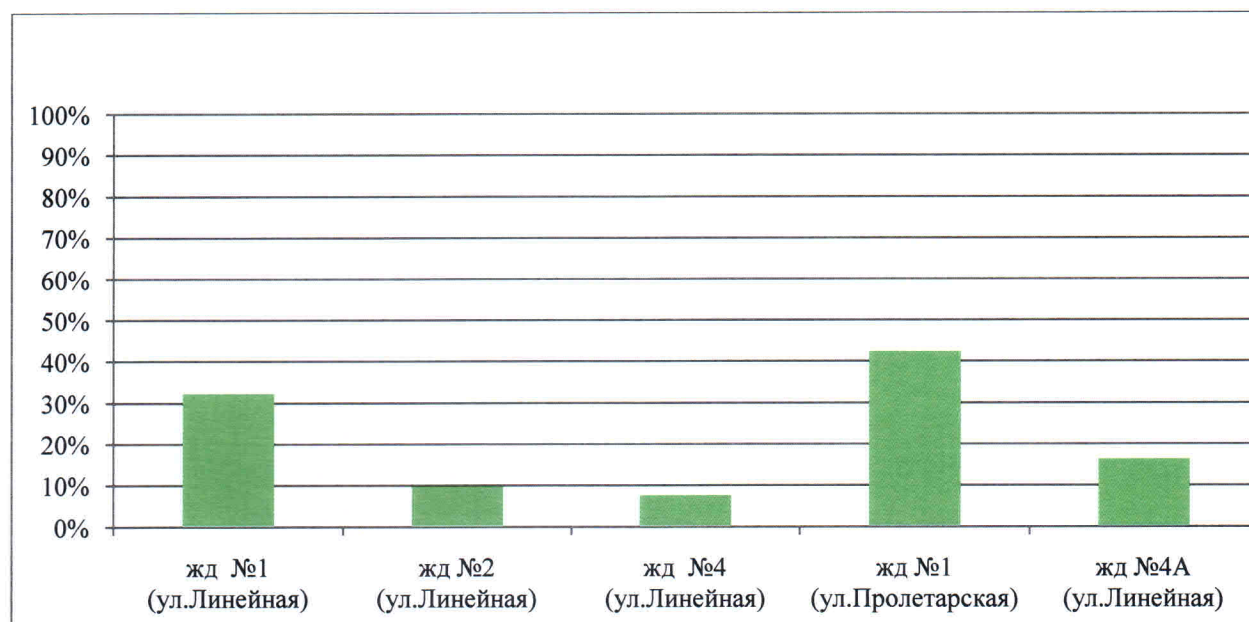


Рис. 2 - Уровень задолженности по оплате паевого взноса членами Кооператива в 2015 году

На рисунке 2 показан уровень задолженности по уплате паевого взноса в 2015 году, который наглядно иллюстрирует прямую зависимость задолженности от степени готовности объекта. По объектам второй и третьей очереди следует отметить, что задолженность скорректирована с учетом фактического освоения затрат по объекту, что в отдельных объектах незавершенного строительства привело к наличию переплат. Наибольшая задолженность по паевым взносам в абсолютном выражении числится за жилым домом №1 (ул. Водяникова - Линейная) и составляет 27 267 753,14 рублей (32% от всей суммы паевого взноса по данному объекту, подлежащего уплате). Задолженность по двум введенным в эксплуатацию объектам весной 2015 года составляет 13 млн. рублей.

В целом задолженность по уплате паевого взноса составляет 55 410 227,51 рублей, в относительном выражении на уровне 21%.

На рисунке 3 представлена диаграмма структуры собранного в 2015 году паевого взноса.

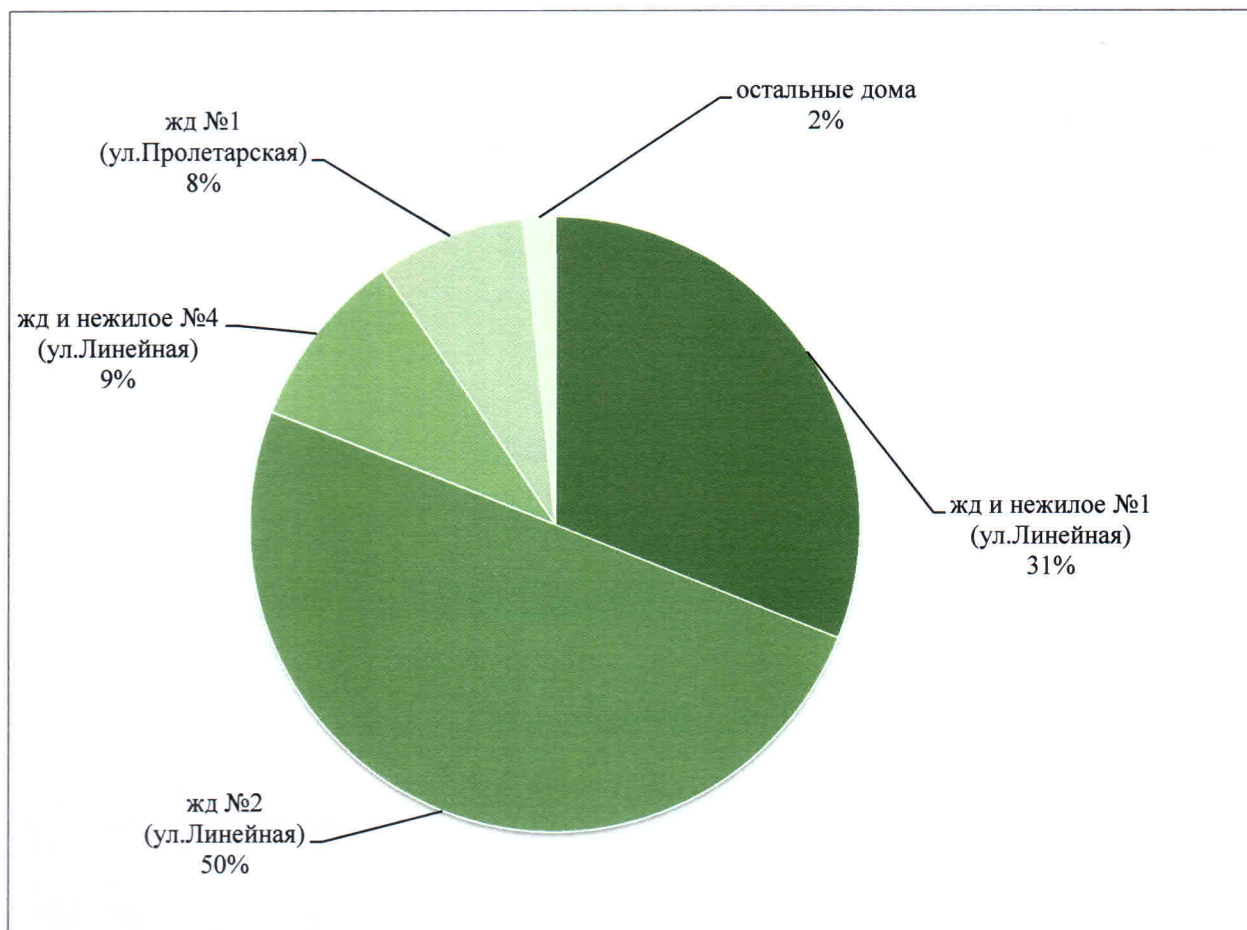


Рис. 3 – Анализ структуры поступления паевого взноса в 2015 году

Как видно из рисунка 3, основная доля поступлений паевого взноса в 2015 году приходится на членов Кооператива, претендующих на площади, находящиеся в жилом доме №2 по улице Водяникова - Линейная. Данный факт связан, в первую очередь, с вводом объекта в эксплуатацию. При этом, имеет место и задолженность по паевым взносам по введенному в эксплуатацию объекту, связанная с текущим разбирательством в суде. Мы рассчитываем, что паевые взносы по таким объектам будут погашены после окончания судебных разбирательств.

Около 98% всех поступивших в 2015 году паевых взносов, принадлежат членам Кооператива, претендующим на помещения в первой очереди строительства. Также следует отметить, имеет место и поступление паевых взносов от членов кооператива по объектам второй и третьей очереди.

2.2. Анализ поступления членских взносов

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

Размер членского взноса определяется исходя из размера компенсации текущих затрат Кооператива, не связанных напрямую со строительством. К таким затратам относятся расходы на содержание и аренду офисных помещений, расходы на услуги связи, приобретение, содержание и ремонт техники, фонд оплаты труда, включая отчисления во внебюджетные фонды и прочие расходы. Членский взнос – это компенсация расходов, связанных с функционированием и обеспечением деятельности Кооператива.

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

Размер членского взноса рассчитывается на квадратный метр площади помещения с учетом всех его частей. В 2015 год размер членского взноса составлял:

15 рублей в период 01.01.2015 г. - 31.03.2015 г. (решение Правления от 17 октября 2014 года);

17 рублей в период 01.04.2015 г. – 31.12.2015 г. (решение Правления от 7 апреля 2015 года).

Увеличение размера членского взноса связано с уточнением занятой площади, в зависимости от которой был рассчитан членский взнос. Непосредственно в расходах произошло уменьшение за счет уменьшения стоимости аренды офиса кооператива, и уменьшения расходов на заработную плату в связи с увольнением сотрудников.

Кооператив, являясь застройщиком, в случае, если не обслуживает построенный объект своими силами, обязан заключить договор на обслуживание с управляющей компанией. Согласно договору о членстве, жилые помещения в построенных объектах члены кооператива обязаны принять в течение двух месяцев с момента публикации на сайте кооператива информации о вводе объекта в эксплуатацию. За непринятые пайщиками

своевременно квартиры расходы по оплате содержания и обслуживания несет кооператив.

В смету доходов и расходов на 2015 год на содержание и обслуживание введенного в эксплуатацию дома заложена сумма 30 752,10 руб. в месяц. Расчет этой суммы был произведен на основании выставленных квитанций УК «Покровград». Поскольку на момент расчета членского взноса в апреле 2015 г. был введен в эксплуатацию только один дом – Водяникова – Линейная 4, то и расходы были запланированы только по этому объекту на три месяца с расчетом, что квартиры за три месяца будут приняты пайщиками. Однако, как показала практика, квартиры пайщики не принимают по различным причинам: решают спорные вопросы в судебном порядке, отсутствие возможности оплатить, получение кредита и т.п.

В результате, в части расходов на обеспечение кооператива имеет место перерасход за счет предъявленной УК «Покровград» задолженности на содержание общего имущества собственников.

Кроме того, в 2015 году Кооператив продолжает сталкиваться с проблемой неуплаты членских взносов. Так, исходя из утвержденного размера членского взноса, Кооператив планировал согласно Смете доходов и расходов получить за 2015 год членских взносов для покрытия расходов на обеспечение деятельности на сумму 22 588 802,84 руб., в том числе 6 771 334,24 руб. – задолженность, образовавшаяся в связи с неуплатой членских взносов в 2014 году. Однако фактически размер собранных членских взносов составил 8 142 765,72 руб., что составляет менее половины запланированного значения, а именно – 36%.

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 строительство ли объекта, в котором предполагалась квартира.

В таблице 11 проведен анализ поступлений членского взноса в 2015 году. Из нее видно, что в 2015 году величина фактически собранного членского взноса меньше запланированного значения. В среднем уровень собираемости членского взноса составил 36%.

Таблица 11
«Анализ поступления членских взносов за 2015 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2015	План поступлений на 2015 год (в т.ч. задолженность за предыдущий период)	Фактическое поступление					Отклонение на 31.12.15	Выполнение плана
			2015 год						
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого		
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	919 762,65	3 945 885,373	436 293,25	724 795,03	330 616,83	652 175,66	2 143 880,77	1 812 020,65	54%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	754 820,49	1 937 876,146	534 399,12	1 015 089,06	342 937,55	651 619,40	2 544 045,13	-606 168,98	131%
Жилой дом № 4 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	265 246,20	493 122,634	209 740,44	121 865,44	26 317,85	213 280,45	571 204,18	-78 081,55	116%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	948 338,74	3 674 848,831	317 250,91	195 694,94	307 539,25	251 227,56	1 071 712,66	2 603 136,17	29%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	535 891,37	1 398 763,164	159 560,20	27 369,68	13 539,25	12 352,23	212 821,36	1 185 941,80	15%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	569 336,30	1 826 466,871	56 249,10	527 711,39	34 505,52	71 570,68	690 036,69	1 136 430,18	38%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	628 954,41	2 616 367,385	107 498,78	51 666,20	50 700,36	106 650,99	316 516,33	2 299 851,06	12%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	112 728,73	403 896,775	10 758,95	5 005,14	1 668,37	8 341,91	25 774,37	378 122,41	6%
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 119 537,16	2 877 887,965	9 128,57	13 312,72	4 820,00	21 326,34	48 587,63	2 829 300,33	2%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	916 718,19	3 413 687,702	140 970,91	92 109,03	87 290,10	197 816,56	518 186,60	2 895 501,10	15%
Итого	6 771 334,24	22 588 802,84	1 981 850,23	2 774 618,63	1 199 935,08	2 186 361,78	8 142 765,72	14 446 037,12	36%

В Смете доходов и расходов на 2015 год план по сбору членских взносов строился на предположении, что площадь объектов остается неизменной, аналогично расчету поступлений по паевому взносу.

В таблице 12 содержится информация о текущей задолженности перед Кооперативом по уплате членского взноса, на рисунке 4 отображен уровень задолженности по сбору членского взноса в разрезе объектов незавершенного строительства.

Таблица 12
«Задолженность по оплате членских взносов за 2015 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2015 гг.	Фактические поступления за 2014-2015 гг.	Задолженность на 31.12.2015
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)+ нежилое	3 474 710,17	2 923 814,19	550 895,98
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 868 715,92	3 664 738,00	203 977,92
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) + нежилое	1 406 087,45	1 106 333,15	299 754,30
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	3 230 136,69	1 628 006,50	1 602 130,19
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 229 491,72	281 110,17	948 381,55
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	1 605 436,83	846 456,31	758 980,52
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	2 299 747,46	744 747,54	1 554 999,92
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	355 019,17	75 920,21	279 098,96
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 529 620,11	315 653,26	2 213 966,85
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 000 580,00	988 071,20	2 012 508,80
Итого	22 999 545,51	12 574 850,53	10 424 694,98

Таким образом, задолженность за отчетный период с учетом задолженности за предыдущие периоды (2014 год) составляет 10 424 694,98 рубля. В связи с необходимостью обеспечения непрерывной деятельности и, учитывая особый статус членов Кооператива - «обманутых дольщиков», предполагающий денежные затруднения у большинства лиц, применяется принцип взаимозачета финансовых потоков взносов («единства кассы»).

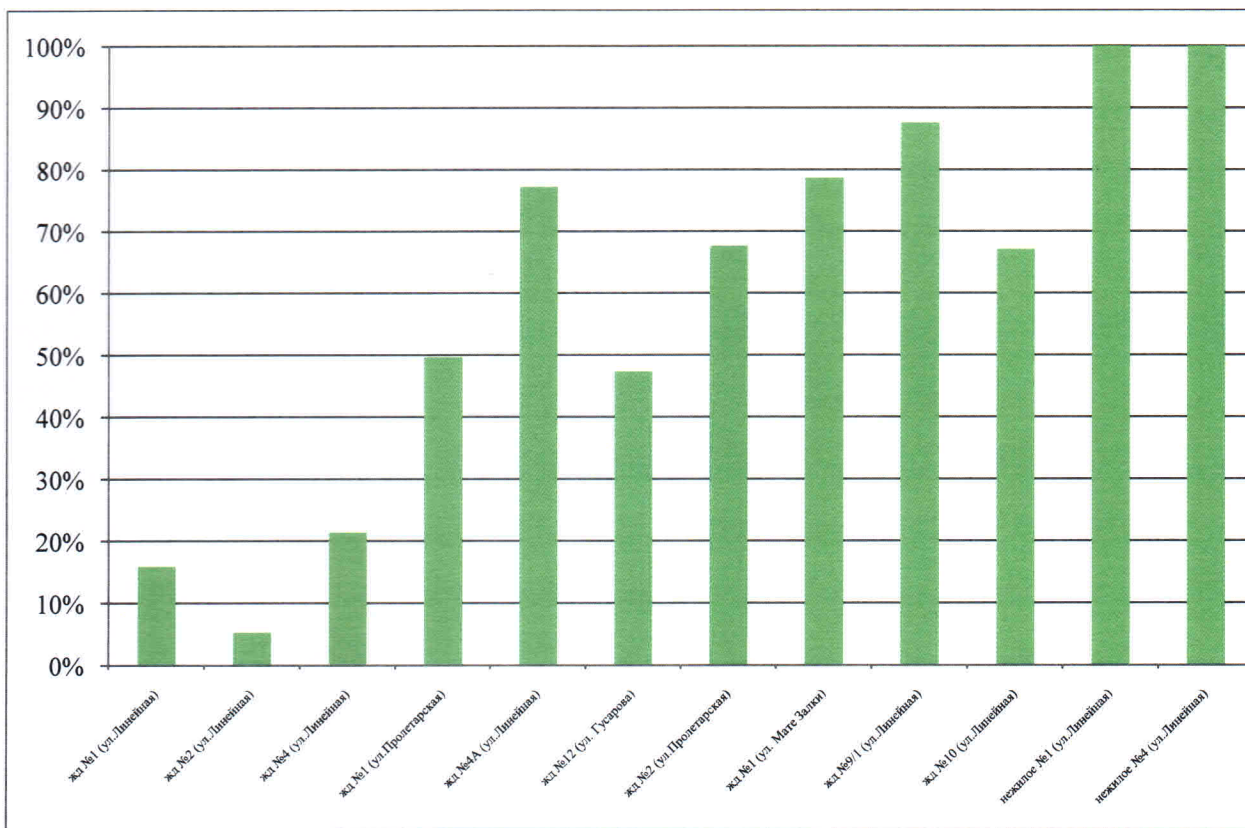


Рис.4 – Уровень задолженности по оплате членского взноса в 2015 году

Данный график показывает, что средний уровень задолженности составляет 45%, при этом, наименьший размер задолженности отмечается по жилому дому №2 по улице Водяникова-Линейная - введенном в эксплуатацию. Из анализируемых данных наглядно заметно, что членские взносы в большинстве своем платят только те члены Кооператива, которые претендуют на площади, находящиеся в первой очереди строительства. Однако следует отметить, что членские взносы должны уплачиваться ежемесячно, вне зависимости от освоения объекта.

Рисунок 5 представляет собой анализ динамики оплаты членских взносов в 2015 году. На рисунке 6 изображена диаграмма, отражающая активность оплаты членского взноса членами Кооператива в зависимости от объектов, в которых находятся принадлежавшие им площади.

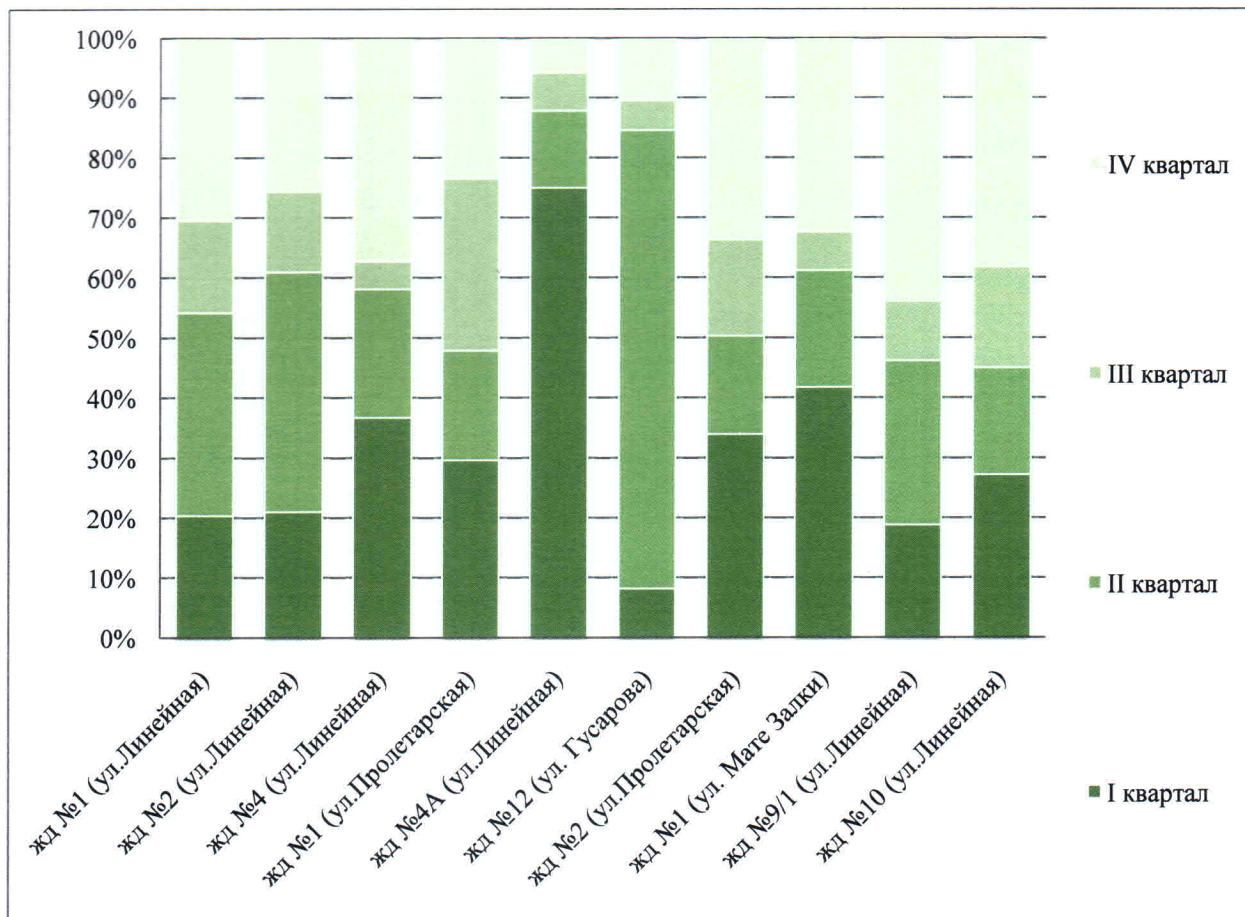


Рис. 5 – Динамика поступления членского взноса в 2015 году

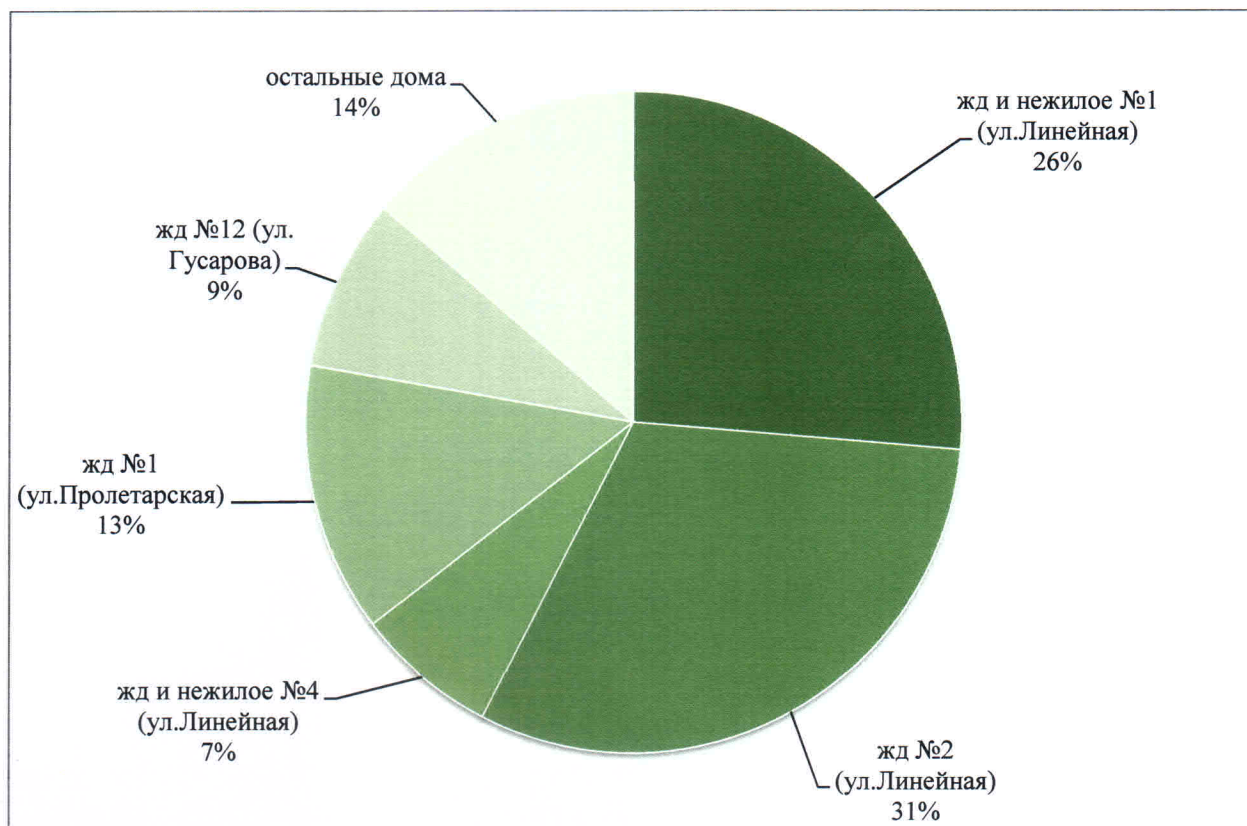


Рис. 6– Анализ поступления членского взноса в 2015 году

Наиболее высокую активность поступления членского взноса можно отметить у тех членов Кооператива, которые претендуют на площади в объектах, находящихся в первой очереди строительства, на них приходится 77% всех членских взносов. Оплата членского взноса членами Кооператива, претендующими на площади в остальных объектах второй и третьей очереди, сравнима с активностью членов Кооператива, претендующих на площади жилого дома №1 по улице Водяникова - Линейная, часть которого уже сдана в эксплуатацию в 2015 году, при этом максимальная активность по уплате членских взносов наблюдалась в первом полугодии 2015 года, когда сдавались в эксплуатацию первые объекты.

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 метр⁴.

Расчет вступительного взноса был произведен в 2014 году. Так, на организацию кооператива при создании были произведены расходы в размере 389 418,96 руб.

Фактические расходы на создание Кооператива составили 389 418,96 рублей, что на 1% меньше планового значения.

⁴ Протокол заседания Правления Кооператива от 10 апреля 2014 года.

В 2014 году в Кооперативе сложилась негативная тенденция по сбору вступительного взноса, которая продолжилась и в отчетном периоде. В таблице 13 представлен анализ сбора вступительного взноса в отчетном периоде, на рисунке 7 изображена динамика поступления вступительного взноса.

В связи с тем, что за отчетный период Кооператив не принимал новых членов кооператива на новые объекты, общая сумма вступительного взноса осталась прежней. В смете доходов и расходов было запланировано получение задолженности по вступительному взносу в размере 156 279,33 руб. Фактически поступило 64 263,71 руб. В таблице ниже приведены данные, показывающие динамику поступления вступительных взносов.

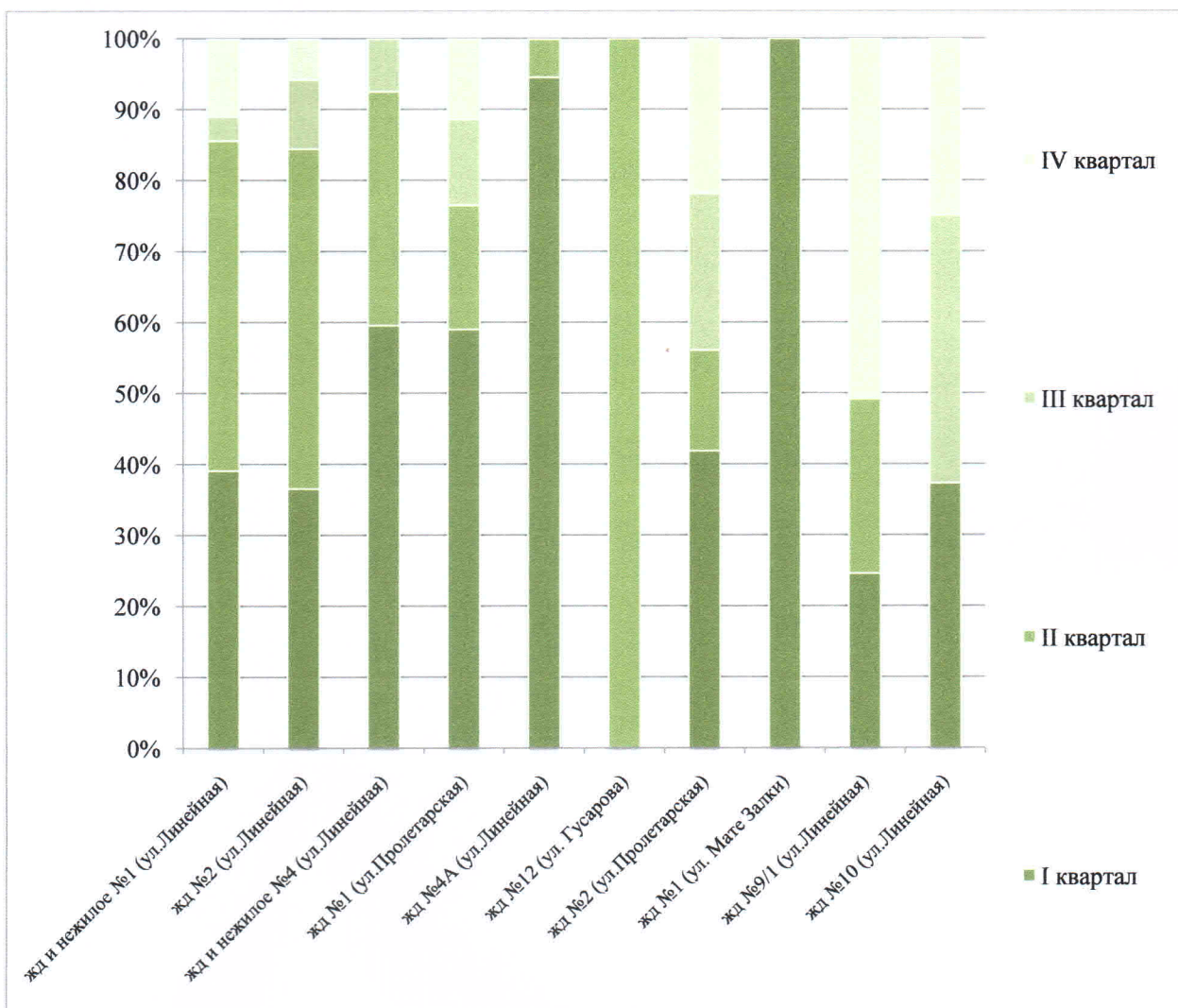


Рис.7– Динамика поступления вступительного взноса в 2015 году

Таблица 13
«Анализ поступления вступительных взносов за 2015 год»

Объекты	Задолженность по оплате на 01.01.2015, руб.	План поступлений на 2015 год, руб.	Отплата вступительных взносов в 2015 году, руб.				Отклонение, руб.	Выполнение плана	
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.			Итого
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	26 576,15	26 576,15	7 268,40	8 642,90	634,80	2 037,40	18 583,50	7 992,65	70%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	21 718,95	21 718,95	6 784,80	8 894,10	1 803,30	1 081,50	18 563,70	3 155,25	85%
Жилой дом № 4 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 446,48	9 446,48	2 161,60	1 196,50	271,50	0,00	3 629,60	5 816,88	38%
Жилсой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	28 687,90	28 687,90	6 577,80	1 946,85	1 358,20	1 267,95	11 150,80	17 537,10	39%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	11 573,65	11 573,65	3 741,95	214,40	3,20	0,00	3 959,55	7 614,10	34%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	6 454,50	6 454,50	0,00	1 515,25	0,00	0,00	1 515,25	4 939,25	23%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	17 910,10	17 910,10	1 861,00	629,95	981,45	971,10	4 443,50	13 466,60	25%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	2 867,40	2 867,40	129,45	0,00	0,00	0,00	129,45	2 737,95	5%
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 220,70	3 220,70	114,03	114,03	0,00	235,70	463,76	2 756,94	14%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	27 823,50	27 823,50	680,95	0,00	688,60	455,05	1 824,60	25 998,90	7%
ИТОГО	156 279,33	156 279,33	29 319,98	23 153,98	5 741,05	6 048,70	64 263,71	92 015,62	41%

Наибольшая активность по оплате вступительного взноса наблюдается в первом полугодии 2015 года, после чего наблюдается снижение интенсивности уплаты указанного вида взноса. Так, в отчетном периоде был получен лишь 41% от всей плановой величины. Наблюдается наименьшее отклонение от планового значения задолженности по оплате вступительного взноса в отношении готовых объектов: дом № 4 ул. Водяникова - Линейная, и дом № 2 ул. Водяникова - Линейная – 30% и 15% соответственно. Максимальное отклонение плана от факта по оплате вступительного взноса следует отметить по дому №1 по ул. Мате Залки – оно составляет 95%.

В таблице 14 представлена информация о задолженности перед Кооперативом, а на рисунке 8 содержится анализ выполнения плана по собираемости вступительного взноса - уровень задолженности.

Таблица 14
«Задолженность по оплате вступительных взносов за 2015 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2015 гг.	Фактические поступления за 2014-2015 гг.	Задолженность на 31.12.2015 г.
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)+ нежилое	54 527,70	29 050,20	6 894,00
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	61 026,00	39 741,05	2 721,25
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная) + нежилое	24 036,85	16 781,57	3 625,68
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	48 990,15	20 618,45	17 220,90
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	18 484,15	8 225,15	6 299,45
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	24 136,10	17 328,30	5 292,55
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	34 574,35	16 733,55	13 397,30
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	5 337,35	2 469,95	2 737,95
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	45 110,65	42 217,85	2 429,04
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	38 030,25	17 615,05	18 590,60
Итого	354 253,55	210 781,12	79 208,72

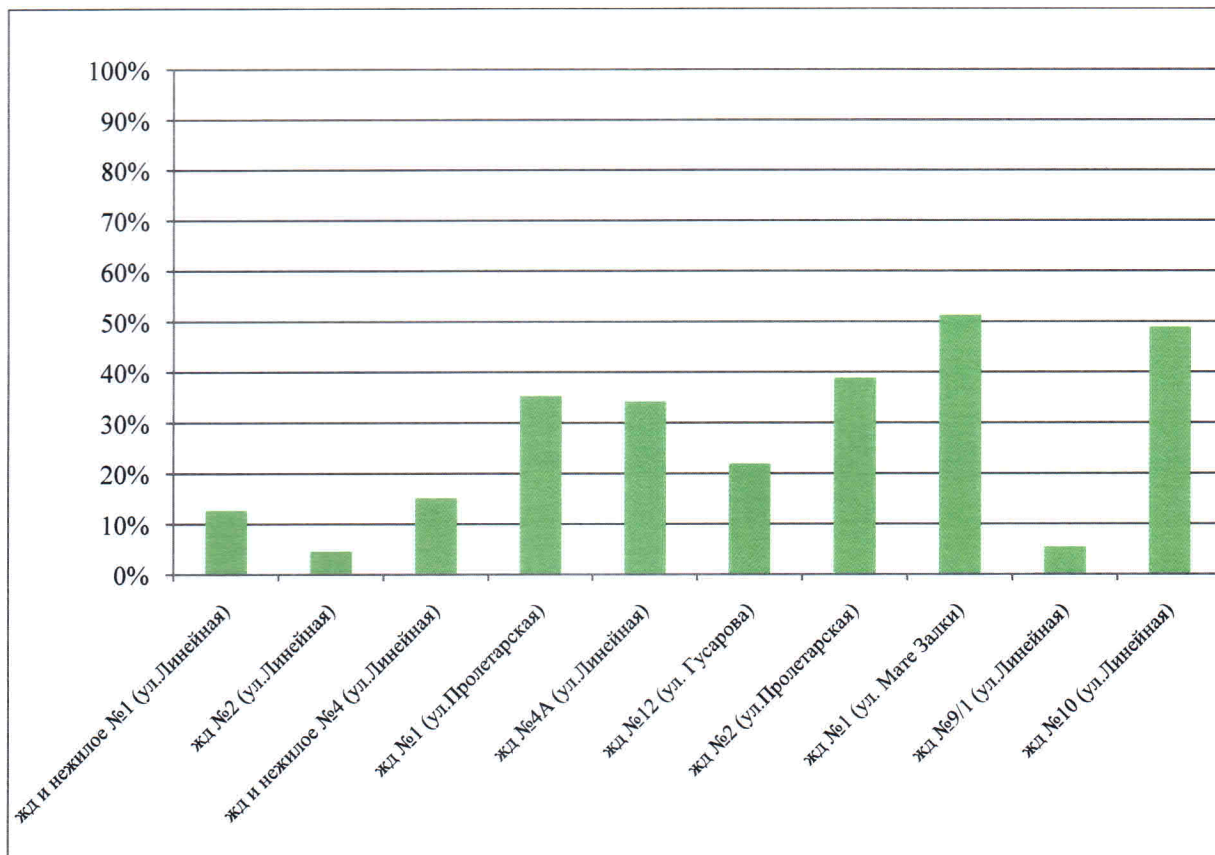


Рис. 8 – Уровень задолженности по оплате вступительного взноса в 2015 году.

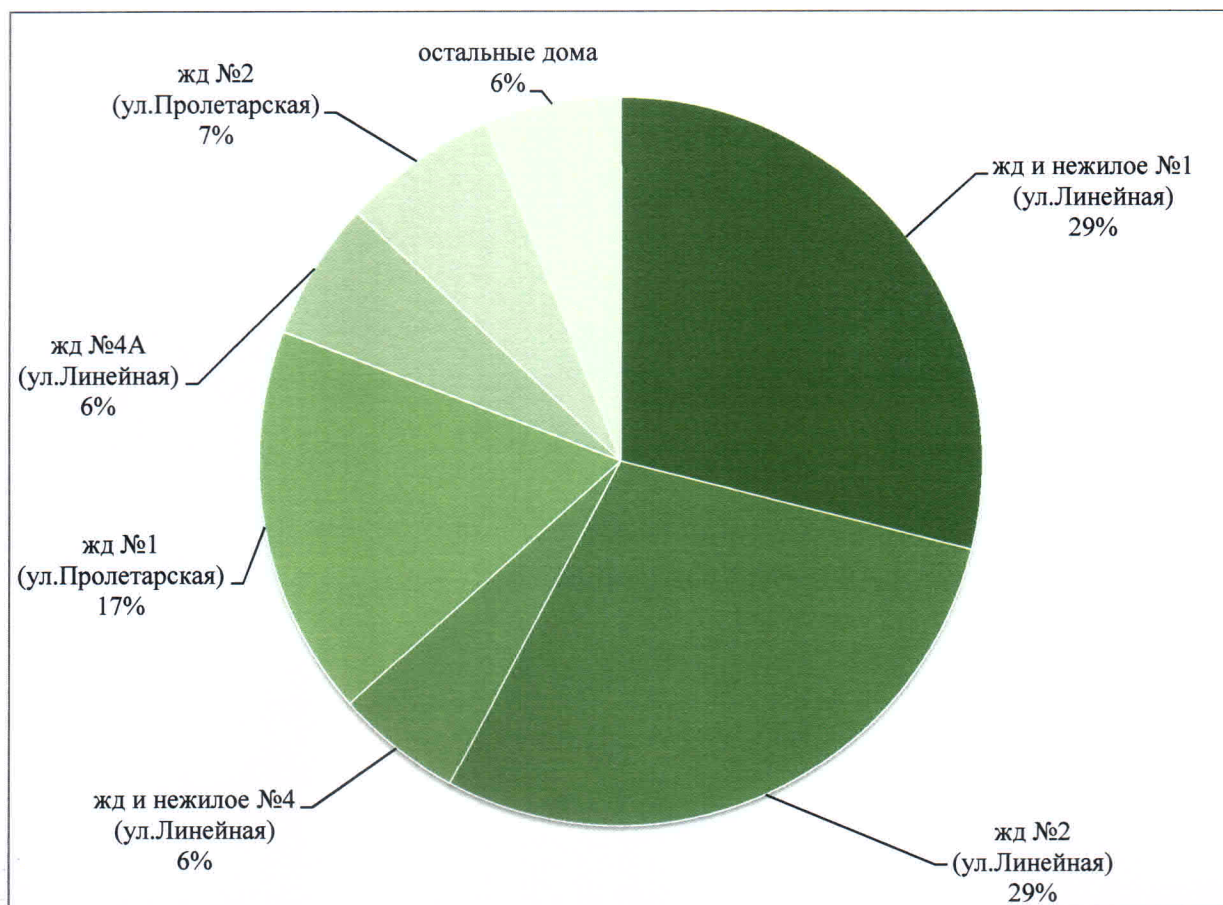


Рис. 9 – Анализ структуры поступления вступительного взноса в Кооперативе в 2015 году

В отчетном году Кооперативом было собрано 64 263,71 рублей в погашение задолженности по вступительному взносу. Таким образом, задолженность по уплате вступительного взноса на конец 2015 года составила 79 208,72 рублей, что говорит о том, что за 15 841 квадратный метр вступительный взнос еще не был оплачен. Наибольшая задолженность, в размере 18 590,6 рублей числится за домом №10 Водяникова - Линейная. В целом уровень задолженности по данному виду взносов составляет 22%. Более 50% неоплаченных площадей находятся в жилом доме №1 Мате Залки.

2.4. Реализация свободных паев. Оплата СМР.

Сметой доходов и расходов на 2015 год была запланирована реализация свободных паев (на 250 млн. руб.), в том числе в качестве оплаты за выполненные строительно-монтажные работы в связи с наличием задолженности перед генеральным подрядчиком.

За отчетный период реализовано из планируемых 4545,45 кв.м. 865,13 кв.м. на общую сумму 50,568 млн. Эти квадратные метры были переданы в счет оплаты за выполненные СМР генеральному подрядчику ООО «Экономжилстрой».

Реализация БОльшого количества паев в отчетном периоде была затруднена в связи с тем, что юридически свободных от прав участников строительства квартир в кооператив от ООО «Стройтехника» передано не было. В многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию в 2015 году, появились свободные квартиры в результате исключения из членов кооператива недобросовестных пайщиков решением общего собрания от 29 октября 2015 года.

Поскольку исключенным пайщикам Кооператив обязан вернуть остаток общей части паевого взноса за вычетом членских взносов, накопившихся до момента исключения, то квартиры, на которые претендовали эти лица, необходимо продать за денежные средства.

Только после проведения общего собрания в ноябре 2015 года появилась возможность принять меры к подготовке к реализации квартир.

Непосредственно для реализации имущества Кооператива, которым являются построенные квартиры (во введенных в эксплуатацию домах), необходимо утвердить порядок распоряжения имуществом Кооператива.

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

На выполнение строительного-монтажных работ на 2015 год были запланированы расходы в размере 537 772 518,87 руб. В этой части также можно отметить невыполнение Сметы доходов и расходов. Как уже было ранее указано, выполнение работ (СМР и обеспечение строительства) напрямую зависит от объема финансирования.

В таблице 15 представлен график выполнения объемов строительного-монтажных работ в 2015 году, а в таблице 16 содержится анализ выполнения плановых показателей.

Наибольший объем строительного-монтажных работ был выполнен в 3 квартале 2015 года, о чем свидетельствуют принятые от генерального подрядчика объемы выполнения, что связано с наиболее благоприятными сезонными условиями, приходящимися на этот период.

В представленных таблицах следует отметить появление такой статьи затрат как «Сети и благоустройство». Выделение расходов на выполнение данных видов работ связано с тем, что дома по улице Водяникова - Линейная состоят в комплексе, а значит, благоустройство придомовой территории и прокладка внешних сетей уже сданных объектов так же относится и к строящимся объектам.

Таблица 15
«График выполнения строительно-монтажных работ в 2015 году»

Объект	Факт в 2015 году												Итого
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2%	2%	0%	3%	8%	2%	9%	10%	23%	13%	10%	1%	83%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	12%	12%	22%	33%	4%								83%
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	28%	24%	7%										59%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1%	1%			1%	4%	4%	5%		3%	1%	4%	24%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)													0%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	0%	1%	2%	1%	2%	1%	1%			1%			9%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)													0%
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)													0%
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)						0,1%							0%
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)													0%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)													0%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)												6%	6%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)							23%	4%	17%			4%	48%
Сети и благоустройство	7%	8%	8%	1%			1%	8%	3%				36%

Таблица 16
«Анализ выполнения плана по осуществлению строительного-монтажных работ в 2015 году»

Объект	1 квартал			2 квартал			3 квартал			4 квартал			Всего			Выполнение плана
	план	факт	откло-нение	план	факт	откло-нение	план	факт	откло-нение	план	факт	откло-нение	план	факт	откло-нение	
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4,6%	4,2%	-0,4%	13,9%	12,7%	1,2%	32,5%	41,6%	-9,0%	40,7%	24,2%	16,5%	91,8%	82,7%	-9,1%	90,1%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	46,1%	46,1%	0,0%	36,9%	36,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	83,0%	83,0%	0,0%	100,0%
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	59,0%	59,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	59,0%	59,0%	0,0%	100,0%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская)	2,2%	2,2%	0,0%	5,2%	5,2%	0,0%	17,5%	9,0%	8,5%	34,0%	8,1%	25,9%	58,9%	24,5%	-34,4%	41,6%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%	0,0%	8,8%	9,4%	0,0%	9,4%	18,2%	0,0%	-18,2%	0,0%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	2,9%	2,9%	0,0%	4,1%	4,1%	0,0%	2,3%	1,8%	0,6%	0,0%	0,7%	-0,7%	9,4%	9,4%	0,0%	100,4%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	-0,5%	100,0%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	100,0%
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	5,8%	34,2%	40,0%	5,8%	-34,2%	14,6%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	56,0%	43,7%	12,3%	44,0%	4,4%	39,6%	100%	48,1%	-51,9%	48,1%
Сети и благоустройство	23,1%	22,8%	-0,3%	1,4%	1,4%	0,0%	8,0%	12,1%	-4,1%	11,7%	0,0%	11,7%	44,2%	36,3%	-7,9%	82,1%

Указанная в таблице 16 информация показывает, что в отношении объектов строительства наблюдается несоблюдение сроков выполнения объемов строительно-монтажных работ, что связано, в первую очередь, с наличием задолженности по оплате взносов, и, как следствие, дефицитом источников финансирования. План строительства в 2015 году выполнен в отношении жилого дома №4 и жилого дома №2 по улице Водяникова-Линейная, данные дома уже введены в эксплуатацию. В отношении жилого дома №12 по улице Гусарова и других домов второй и третьей очереди также выполнение плана составляет 100%, однако это связано с отсутствием запланированного объема работ. Наибольшее отклонение по темпам выполнения строительно-монтажных работ следует отметить у нежилых встроено-пристроенных помещений к жилым домам №1 и №4 (ул. Водяникова -Линейная).

В таблице 17 представлен график строительства – это график освоения всех затрат по объекту незавершенного строительства, включая, в том числе, и выполненные строительно монтажные работы. Этот график непосредственно показывает, какую часть паевого взноса должен заплатить каждый член Кооператива в текущий месяц строительства. Максимальные затраты в 2015 году были осуществлены в отношении объектов первой очереди. На объекты второй очереди так же приходились затраты, связанные с проектными работами, арендой земельных участков, охраной объектов и другие, однако, они составляют малую долю в структуре всех плановых затрат – сотые доли процента, поэтому выполнение графика строительства по этим объектам составляет 0%.

В таблице 18 содержится анализ выполнения плановых объемов строительства. Общее отклонение темпов строительства в отчетном периоде составило 39%, план был выполнен на 61%.

Таким образом, несмотря на низкую собираемость паевого и членского взносов, Кооператив продолжает вести строительно-монтажные и проектные работы, стараясь не отклоняться от намеченного графика.

Таблица 17
«График строительства в 2015 году»

Объект	Факт в 2015 году												Итого
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
Жилый дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2%	2%	0%	3%	7%	2%	8%	10%	21%	12%	10%	2%	80%
Жилый дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	11%	16%	22%	30%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	83%
Жилый дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	24%	20%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	52%
Жилый дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	1%	1%	0%	0%	1%	3%	3%	5%	0%	3%	1%	4%	24%
Жилый дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Жилый дом № 12 (ул. Гусарова)	0%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	10%
Жилый дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Жилый дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Жилый дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,4%
Жилый дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,4%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	6%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	23%	4%	18%	0%	0%	4%	49%
Сети и благоустройство	7%	8%	8%	1%	0%	0%	1%	8%	3%	0%	0%	0%	36%

Таблица 18

«Анализ выполнения плана по строительству в 2015 году»

Объект	1 квартал			2 квартал			3 квартал			4 квартал			Всего			Выполнение плана
	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	план	факт	отклонение	
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4,2%	4,0%	-0,2%	13,0%	11,9%	1,1%	30,3%	39,0%	-8,7%	41,6%	24,8%	16,8%	89,1%	79,7%	-9,4%	89,5%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	45,7%	49,3%	3,6%	38,5%	34,2%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,2%	83,5%	-0,7%	99,2%
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	57,8%	51,7%	-6,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	57,8%	51,7%	-6,1%	89,4%
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская)	2,2%	2,2%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	17,7%	8,6%	9,1%	36,2%	7,7%	28,5%	61,1%	23,6%	-37,5%	38,6%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	-0,1%	8,8%	0,2%	8,6%	11,0%	0,1%	10,9%	19,8%	0,5%	-19,3%	2,3%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	3,0%	2,9%	-0,1%	4,2%	4,1%	0,1%	2,8%	2,0%	0,8%	1,1%	0,8%	0,3%	11,1%	9,8%	-1,3%	88,6%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	2,6%	0,0%	2,6%	2,7%	0,1%	-2,6%	4,7%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	-0,3%	2,5%
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	-0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	1,5%	0,3%	1,2%	1,6%	0,4%	-1,2%	24,2%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	-0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	1,5%	0,3%	1,2%	1,6%	0,4%	-1,2%	24,2%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	-0,1%	40,0%	6,4%	33,6%	40,0%	6,5%	-33,5%	16,2%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	56,2%	44,5%	11,7%	43,8%	4,4%	39,4%	100%	48,9%	-51,1%	48,9%
Сети и благоустройство	23,1%	22,5%	-0,6%	1,4%	1,4%	0,0%	8,0%	12,1%	-4,1%	11,7%	0,0%	11,7%	44,2%	35,9%	-8,3%	81,3%

Затраты на строительство объектов Кооператива условно можно разделить на две группы: затраты на выполнение строительно-монтажных работ и затраты на обеспечение строительства. Первая группа затрат представляет собой непосредственно сметную стоимость строительства объектов, к ним относятся общестроительные работы, работы по монтажу лифтов, отопления, канализации, вентиляции, расходы на отделку помещений, установку внутренней электрики, сетей связи и прочие сметные работы. Затратами на обеспечение строительства являются как затраты на проектные работы (авторский надзор, технические обследования, лабораторные исследования, техническая инвентаризация), так и на технические присоединения (подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, канализации и водоотведения, подключение к системам теплоснабжения и электроснабжения). В отношении комплекса домов ул. Водяникова-Линейная 1, 2, 4, 4А отдельно сгруппированы затраты на прокладку сетей и благоустройство, т.к. эти расходы связаны напрямую с целым комплексом домов и не могут быть разделены на объекты. В отношении остальных домов затраты на сети и благоустройство составляют часть сметной стоимости.

В таблице 19 представлен план-факт анализ осуществления расходов на строительство. Структура, произведенных в 2015 году затрат, позволяет сказать какие строительные работы производились в указанном периоде в отношении каждого объекта. В расходах на строительство объектов первой очереди (достройка) наибольший удельный вес занимают расходы на выполнение строительно-монтажных работ, которые осуществляет генеральный подрядчик.

Следует отметить увеличение плановой величины расходов в отношении жилого дома №2 по улице Водяникова - Линейная на 9%, это связано в первую очередь с увеличением сметной стоимости объекта в виду появления дополнительных работ, не учтенных ранее. Следует отметить, что с увеличением сметной стоимости в отчетном периоде столкнулись практически все объекты, на которые есть проектно-сметная документация. Это связано с уточнением объемов строительно-монтажных работ, выявлением скрытых и дополнительных работ, увеличением стоимости материалов и других факторов. В целом по всем объектам Кооператива увеличение общей стоимости составило 6,1%.

Из таблицы 19 также видно, что фактически было осуществлено всего 24% расходов на обеспечение строительства из фактически запланированных 132 млн. рублей. Это связано с решением отложить проектные расходы по объектам второй и третьей очереди в виду изменения законодательства и изменения планов достройки.

Таблица 19
«Анализ осуществления расходов на строительство в 2015 году»

Объект	План на 2015 год				Факт 2015 год				План-факт		
	Расходы на строительство	Расходы на обеспечение строительства			Расходы на строительство	Расходы на обеспечение строительства			Итого расходов	Отклонение	% выполнения
		Проектные работы	Техническиприсоединения	Всего расходов на обеспечение строительства		Итого расходов	Проектные работы	Техническиприсоединения			
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	174 953 467,88	1 323 731,96	14 120 837,76	15 444 569,73	190 398 037,61	1 731 622,19	4 404 215,74	6 135 837,93	178 801 418,69	-11 596 618,92	94%
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	89 014 083,30	1 430 745,26	9 479 429,12	10 910 174,38	99 924 257,69	1 313 804,08	8 833 941,98	10 147 746,06	99 161 829,36	-762 428,32	99%
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	13 848 833,89	1 717 775,31	6 946 914,10	8 664 689,42	22 513 523,31	209 742,17	4 493 140,70	4 702 882,87	18 551 716,76	-3 961 806,55	82%
Жилый дом № 1 (ул. Пролетарская)	123 432 105,88	228 980,84	11 865 415,54	12 094 396,38	135 526 502,26	910 890,65	44 079,07	954 969,72	52 244 487,22	-83 282 015,04	39%
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	35 000 000,00	724 247,75	3 802 907,81	4 527 155,56	39 527 155,56	888 871,00	0,00	888 871,00	888 871,00	-38 638 284,56	2%
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	20 037 163,68	1 939 566,28	2 675 545,90	4 615 112,18	24 652 275,86	1 330 929,94	0,00	1 330 929,94	21 590 323,98	-3 061 951,88	88%
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская)	3 830 210,00	9 455 920,24	8 544 210,94	18 000 131,18	21 830 341,18	882 543,65	44 079,06	926 622,71	996 832,71	-20 833 508,47	5%
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)		1 500 000,00		1 500 000,00	1 500 000,00	33 727,80	0,00	33 727,80	33 727,80	-1 466 272,20	2%
Жилой дом № 7 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	518 587,58	6 558 040,72	22 500 000,00	29 058 040,72	29 576 628,30	3 322 891,47	0,00	3 322 891,47	3 841 479,05	-25 735 149,24	13%
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)		6 378 040,72	7 500 000,00	13 878 040,72	13 878 040,72	3 332 229,09	0,00	3 332 229,09	3 332 229,09	-10 545 811,62	24%
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)		6 378 040,72	7 500 000,00	13 878 040,72	13 878 040,72	3 332 229,09	0,00	3 332 229,09	3 332 229,09	-10 545 811,62	24%
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	16 549 408,74			0,00	16 549 408,74	31 748,00	284 253,12	316 001,12	3 089 754,74	-13 459 654,00	19%
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	25 312 091,50	107 072,49	107 072,49	107 072,49	25 419 163,99	56 000,00	176 772,25	232 772,25	12 903 809,39	-12 515 354,60	51%
Сети и благоустройство	35 276 566,41			0,00	35 276 566,41	0,00	0,00	0,00	18 564 651,47	-16 711 914,94	53%
Итого	537 772 518,87	37 635 089,8	95 042 333,66	132 677 423,46	670 449 942,32	17 377 229,14	18 280 481,92	35 657 711,06	417 333 360,36	-253 116 581,96	62%

Говоря о выполнении Сметы доходов и расходов, следует отметить не только уменьшение суммы источников финансирования, но и изменение их структуры в 2015 году. На рисунке 10 содержится плановое соотношение поступлений, а на рисунке 11 представлено фактическое соотношение источников финансирования. Сравнение указанных данных говорит о том, что наибольшим источником финансирования деятельности Кооператива в 2015 году является кредиторская задолженность, т.е. больше половины всех расходов было осуществлено за счет привлеченных средств. Около 32% всех расходов было осуществлено за счет поступивших паевых взносов, оплаченных членами Кооператива. Наибольшее отклонение от плана финансирования отмечается в привлечении средств от реализации свободных паев, что связано с отсутствием интереса у граждан вступать в Кооператив, приобретая паи за 55 тыс. рублей за 1 квадратный метр.

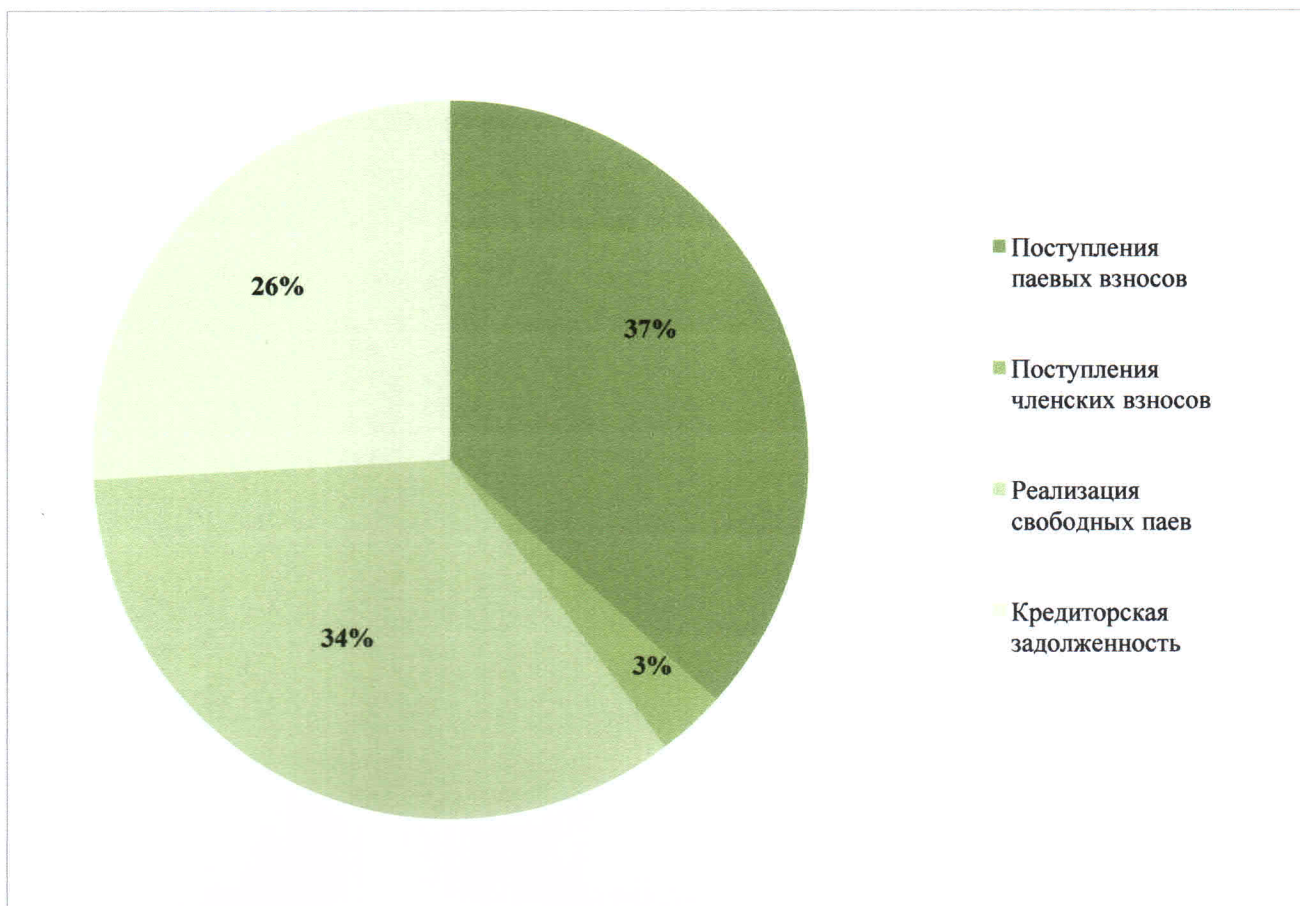


Рис. 10 – Плановая структура источников финансирования расходов Кооператива согласно Смете доходов и расходов на 2015 год



Рис. 11 – Фактическая структура источников финансирования расходов Кооператива в 2015 году

2.6. Расходная часть сметы. Содержание Кооператива.

По статье «Содержание Кооператива» Сметы доходов и расходов было запланировано 16 750 923,30 руб. Фактические расходы составили 15 667 151,26 руб. Уменьшение отмечено за счет уменьшения количества занятых единиц в штатном расписании, сократились расходы на арендуемый офис, увеличение отмечено за счет прочих расходов: государственной пошлины за рассмотрение исков, расходов за РКО. Значительно повлияли на увеличение расходов незапланированные платежи за электроэнергию и обслуживание и содержание введенных в эксплуатацию домов (1 300 тыс. рублей). Расходы на электроэнергию представляют собой превышение затрат за счет введенных в эксплуатацию домов, причиной этому явилось несвоевременное выполнение своих обязательств ОАО «МРСК-Сибири» по вводу в эксплуатацию трансформаторной подстанции, в связи с чем, невозможно было выделить энергоснабжение действующих домов. Меры по решению этой проблемы будут приняты.

По сведениям на 01.03.2016 г. договор Энергосбытом с УК «Покровград» так и не заключен, но заявка подана.

Деятельность кооператива невозможна на сегодняшний день без сотрудников той специализации, которые уже имеются в штате. Большое количество судебных дел, заявлений и жалоб необходимо обрабатывать ежедневно. Наличие нескольких строительных площадок и нескольких одновременно строящихся объектов определяет количество сотрудников строительного отдела.

Кооператив имеет информационный ресурс – официальный сайт, который постоянно действует, информация обновляется не реже, чем раз в неделю. Сотрудники кооператива ведут ежедневный прием членов кооператива, а также консультируют и информируют по телефону. Кроме того, сотрудники кооператива периодически, по мере возникновения, готовят информацию по запросам и требованиям государственных и муниципальных органов, соответствующих служб, а также правоохранительных органов.

2.7. Расходная часть. Кредиторская задолженность

Проводя анализ в указанной части статьи расхода следует отметить, что сумма задолженности не уменьшилась относительно данных на 31.12.2014 г., а увеличилась до 250 млн. руб. Такая ситуация связана с тем, что фактически строительство на 55% ведется за счет ООО «Экономжилстрой».

Также произошло увеличение расходов за счет задолженности, возникшей в связи с обслуживанием введенных в эксплуатацию домов.

На 31.12.2015 год кредиторская задолженность состоит из задолженности генеральному подрядчику, проектировщику за проекты второй и третьей очереди, за охрану и задолженность ООО УК «Покровград».

Следует особо отметить задолженность ООО УК «Покровград» - задолженность за содержание и обслуживание введенных в эксплуатацию домов. Такая статья расходов на 2015 год не была предусмотрена на основании уверенности в том, что пайщики с готовностью будут получать свои построенные квартиры. Практика же показала, что по различным причинам получение квартир растягивается на неопределенное время. При этом расходы на содержание и обслуживание общего имущества дома и квартир Кооператива (а до момента передачи квартиры они являются собственности Кооператива),

несет Кооператив. На 31.12.2015 года задолженность УК «Покровград» в размере 972 205,20 руб., в том числе 89 514,99 руб. (с учетом частичной оплаты) по дому Линейная, 94, 882 690,21 руб. по дому Дмитрия Мартынова, 9 сложилась из задолженности по непереданным квартирам.

В таблице 20 представлена информация о задолженности по оплате обслуживания и содержания общего имущества собственников (далее – обслуживания и содержания) в жилом доме, расположенном по адресу улица Линейная, дом 94.

Таблица 20

«Информация о задолженности за обслуживание и содержание общего имущества собственников жилого дома №94 по ул. Линейная»

Дата	Площадь членов Кооператива, не получивших квартиры, кв.м.	Площадь вышедших членов Кооператива, кв.м.	Долг за обслуживание и содержание общего имущества собственников, руб.
На 31.03.15	4 090,40	0,00	
На 30.04.15	4 090,40	0,00	35 154,77
На 31.05.15	4 090,40	0,00	66 563,31
На 30.06.15	4 090,40	0,00	50 326,40
На 31.07.15	4 090,40	0,00	66 112,16
На 31.08.15	4 090,40	0,00	49 892,68
На 30.09.15	4 090,40	0,00	61 114,91
На 31.10.15	4 090,40	0,00	70 649,79
На 30.11.15	2 454,10	1 636,30	80 102,97
На 31.12.15	2 249,70	1 840,70	89 514,99

В таблице 21 содержатся сведения о задолженности по оплате коммунальных платежей в жилом доме, находящемся по адресу улица Дмитрия Мартынова, дом 9.

Таблица 21

«Информация о задолженности за обслуживание и содержание общего имущества собственников жилого дома №9 по ул. Д.Мартынова»

Дата	Площадь членов Кооператива, не получивших квартиры, кв.м.	Площадь вышедших членов Кооператива, кв.м.	Долг за обслуживание и содержание общего имущества собственников, руб.
На 31.05.15	12 205,20	0,00	
На 30.06.15	12 205,20	0,00	264 478,65
На 31.07.15	12 205,20	0,00	443 803,27
На 31.08.15	12 205,20	0,00	569 395,60
На 30.09.15	12 205,20	0,00	669 809,38
На 31.10.15	12 205,20	0,00	753 781,54
На 30.11.15	7 007,60	4 895,70	824 199,95
На 31.12.15	4 856,00	7 047,30	882 690,21

Из представленных выше таблиц видно, что долг за обслуживание и содержание увеличивается, несмотря на выход из состава членов Кооператива данного дома. Квартиры в доме Линейная, 94 будут переданы пайщикам, на них претендующим (после получения решений суда), поэтому в части возмещения большей части расходов по этому дому Кооператив планирует предъявить будущим собственникам этих квартир. В случае, если в судебном порядке эту задолженность погасить не удастся, это будет убыток кооператива.

В составе задолженности по дому 9 ул. Дмитрия Мартынова – 10% всей задолженности по оплате коммунальных платежей составляет задолженность по свободным квартирам. Эту задолженность Кооператив предлагает погасить из дохода, полученного от реализации этих свободных квартир, в противном случае, путем увеличения членского взноса. Следует также отметить, что не вышедшие члены Кооператива даже по введенным в эксплуатацию домам несут обязанность по уплате членского взноса.

В случае невозможности взыскания расходов по квартире с пайщика эти убытки Кооператива необходимо будет погасить либо путем дополнительных взносов пайщиков, либо с дохода от реализации имущества Кооператива.

Справочно:

В связи с окончанием строительства и соответствующим выходом членов Кооператива, на 01 марта 2016 года число членов Кооператива составило 611 человек.

В таблице 22 содержится информация о свободных и занятых площадях Кооператива, представленная в динамике.

На 01 января 2016 года из Кооператива «вышло» 8 888,00 м² - это те площади, владельцы которых погасили всю задолженность по взносам. При этом из таблицы видно, что мероприятия, проведенные Кооперативом в 2015 году по перепроектированию объектов незавершенного строительства, привели к получению 70 435,46 свободных квадратных метров. Однако в настоящее время около 44% всех площадей Кооператива еще принадлежат «обманутым дольщикам».

Таблица 22
«Структура площадей Кооператива 2015 году»

Объект	На 01.01.15			На 01.04.15			На 01.07.15			На 01.09.15			На 31.12.15			
	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Всего площадь	Занятые площади	Свободные площади	Площади, вышедшие из Кооператива
Жилой дом № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 743,61	9 743,61	0,00	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	12 131,93	12 131,93	0,00	11 979,43	11 979,43	152,50	12 131,93	11 979,43	152,50	12 205,20	12 052,7	152,50	12 205,20	4 703,50	454,40	7 047,30
Жилой дом № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	4 115,25	4 115,25	0,00	4 090,40	4 090,40	0,00	4 090,40	4 090,40	0,00	4 090,40	4 090,40	0,00	4 090,40	2 249,70	0,00	1 840,70
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 798,03	9 798,03	0,00	9 743,61	9 561,02	182,59	0,00
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 988,79	3 783,23	205,56	3 988,79	3 783,23	205,56	3 988,79	3 783,23	205,56	3 902,39	3 696,83	205,56	3 902,39	3 696,83	205,56	0,00
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	4 827,22	4 827,22	0,00	4 827,22	4 827,22	0,00	4 827,22	4 827,22	0,00	4 827,22	4 827,22	0,00	4 827,22	4 827,22	0,00	0,00
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	6 914,87	6 914,87	0,00	6 914,87	6 914,87	13 085,13	20 000,00	6 914,87	13 085,13	20 000,00	6 914,87	13 085,13	20 000,00	6 914,87	13 085,13	0,00
Жилой дом № 1 (ул. Мате Залки, пр. Комсомольский)	1 067,47	1 067,47	0,00	1 067,47	1 067,47	9 932,53	11 000,00	1 067,47	9 932,53	11 000,00	1 067,47	9 932,53	11 000,00	1 067,47	9 932,53	0,00
Жилой дом № 9/2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,00	0,00	21 860,00	0,00	21 860,00	21 860,00	0,00	21 860,00	21 860,00	0,00	21 860,00	20 745,41	0,00	20 745,41	0,00
Жилой дом № 9/1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 087,71	7 606,05	1 481,66	21 860,00	7 606,05	14 253,95	21 860,00	7 606,05	14 253,95	21 860,00	7 606,05	14 253,95	20 745,41	7 606,05	13 139,36	0,00
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 087,71	9 022,13	65,58	21 860,00	9 022,13	12 837,87	21 860,00	9 022,13	12 837,87	21 860,00	9 022,13	12 837,87	20 745,41	9 022,13	11 723,28	0,00
Нежилое № 1 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 661,67	685,08	976,59	1 661,67	685,08	976,59	1 661,67	685,08	976,59	1 661,67	685,08	976,59	1 661,67	1 107,51	554,16	0,00
Нежилое № 4 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	1 129,54	274,27	855,27	1 129,54	274,27	855,27	1 129,54	274,27	855,27	1 130,01	274,27	855,74	1 130,01	716,97	413,04	0,00
Всего	73 608,22	70 023,56	3 584,66	144 005,61	69 846,21	74 159,40	144 005,61	69 846,21	74 159,40	143 992,95	69 985,58	74 007,37	140 540,34	61 216,88	70 435,46	8888,00

В сегодняшней ситуации, Кооператив использует принцип «единства кассы», подразумевающий совокупное покрытие полученными взносами всех расходов Кооператива, как на обеспечение деятельности, так и на достройку и строительство объектов вне зависимости от принадлежащих плательщикам квартир. При наличии указанных выше проблем данный принцип позволяет оперативно принимать решения по строительству объектов. Кроме того, Кооператив в качестве одного из источников финансирования строительства использует кредиторскую задолженность перед генеральным подрядчиком, абсолютное значение которой отражено в таблице 23, а относительное изображено на рисунке 12.

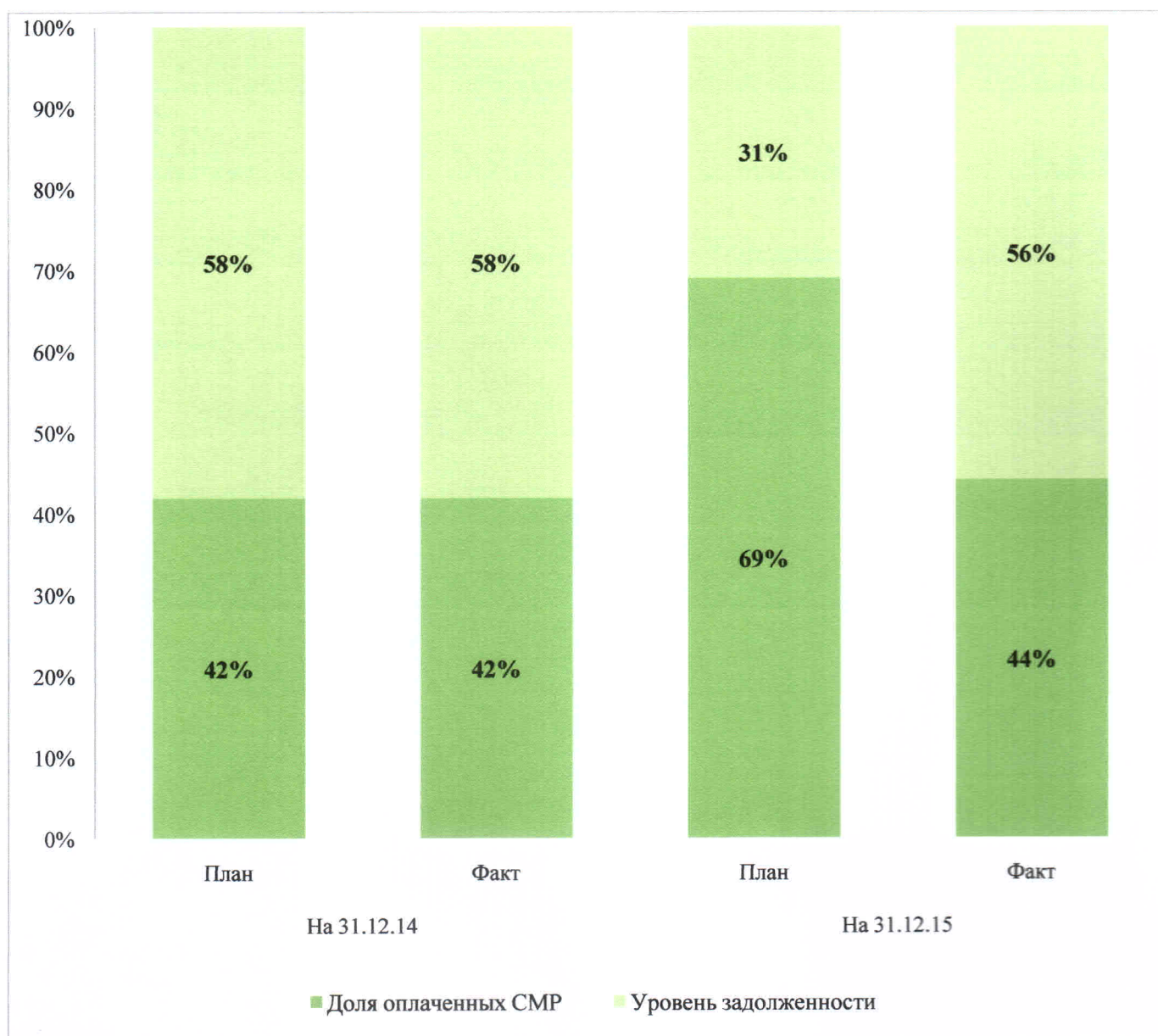


Рис.12 – Уровень кредиторской задолженности Кооператива в 2015 году

Таблица 23
«Анализ кредиторской задолженности Кооператива в 2015 году»

Показатель	План		Факт		Отклонение
	На 31.12.14	На 31.12.15	На 31.12.14	На 31.12.15	На 31.12.15
Задолженность по коммунальным платежам	0,00	0,00	0,00	972 205,20	972 205,20
Задолженность по выполненным СМР	40 005 458,26	188 110 837,70	40 005 458,26	250 935 233,08	62 824 395,38
Прочая задолженность	0,00	0,00	0,00	10 514 005,34	10 514 005,34
Итого	40 005 458,26	188 110 837,70	40 005 458,26	262 421 443,62	74 310 605,92

Следует отметить, что наибольший процент реализации плана - по выполненным строительно-монтажным работам, в то время как доля оплаченных работ значительно меньше планового значения, несмотря на то, что в целом уровень задолженности остался примерно таким же, как и на начало отчетного периода и составляет 57% , что составляет 262 421 443,62 рубля.

Таким образом, подводя итоги функционирования Кооператива за отчетный период, следует сказать, что проблема низкой собираемости членских и паевых взносов осталась актуальна и в 2015 году. Этот факт приводит к дефициту финансирования финансово-хозяйственной деятельности, что, как следствие, вызывает замедление темпов строительства. Изменение нормативного регулирования деятельности внесло корректировки в процесс достройки объектов второй очереди. Однако Кооператив, несмотря на все трудности, возникшие в 2015 году, продолжает достраивать объекты незавершенного строительства, полученные от ООО «Стройтехника», о чем свидетельствует сдача в эксплуатацию в отчетном периоде 400 жилых помещений, расположенных в трех жилых домах.

2.8. Выводы по Отчету о выполнении Сметы доходов и расходов

В целом по Смете можно сказать, что смета выполнена на 68% в расходной части и на 68% в части источников финансирования.

Расчет экономики, произведенный на 2014 год, не является актуальным по причине изменения экономической ситуации на рынке недвижимости и в сфере строительства. Однако, учитывая, что паевой взнос для второй очереди было обещано оставить на том же уровне – 8400 руб. за кв.м., увеличивать его не планируется и в 2016 году.

Как и при создании Кооператива, компенсировать недостаток финансирования планируется за счет увеличения строящихся площадей. Так, вместо 73 412,09 кв.м. (на момент передачи объектов в Кооператив) Кооперативом на сегодня готов увеличить площадь жилых квартир до 140 135 кв.м. Однако, данный сценарий осуществления финансово-хозяйственной деятельности возможен только при заинтересованности и слаженной работе всех членов Кооператива, а также поддержке Администрации города Красноярска и депутатского состава городского совета.

Кооператив организовался для достройки всех домов, и предполагалось, что пайщики для этого объединят, таким образом, усилия. Однако, как видно из представленного анализа, основная масса членов кооператива вносит взносы в лучшем случае в зависимости от фактического выполнения, что не позволяет соблюдать планируемый график строительства, неизбежно приводит к срыву сроков окончания строительства. Финансовая нагрузка на одного члена Кооператива – генерального подрядчика не может быть единственным источником финансирования.

Рассматривая в целом оплату взносов членами Кооператива, можно сказать, что Кооперативом собрано всего около 40% всей запланированной величины взносов. Наиболее «проблемным» за отчетный период является поступление паевого взноса, недоплата по которому составляет на конец 2015 года 114 717 114 рублей. Отклонение от плана по членскому и вступительному взносу составляет 14 446 037,12 и 92 015,62 рублей соответственно.

Таким образом, из запланированных поступлений в размере 289 095 486,18 рублей, необходимых для обеспечения финансово-хозяйственной деятельности – достройки объектов капитального строительства, Кооперативом было получено чуть более половины – 55,3%. Этот факт привел к уменьшению запланированных темпов строительства и стал причиной невозможности выполнения утвержденного графика строительства на 2015 год.

В таблице 26 представлена сводная информация по оплате всех взносов членов Кооператива.

Таблица 26
«Сводный анализ выполнения плана по сбору взносов за 2015 год»

Объект	Вступительные взносы			Членские взносы			Паевые взносы		
	Плановое значение	Фактическая оплата	Отклонение	Плановое значение	Фактическая оплата	Отклонение	Плановое значение	Фактическая оплата	Отклонение
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	26 576,15	18 583,500	7 992,650	3 945 885,373	2 143 880,770	1 802 004,603	88 609 022,030	47 041 018,550	41 568 003,480
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	21 718,95	18 563,700	3 155,250	1 937 876,146	2 544 045,130	-606 168,984	87 278 677,250	75 750 035,770	11 528 641,480
Жилой дом № 4 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	9 446,48	3 629,600	5 816,880	493 122,634	571 204,180	-78 081,546	18 940 067,720	14 326 522,440	4 613 545,280
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	28 687,90	11 150,800	17 537,100	3 674 848,831	1 071 712,660	2 603 136,171	62 818 567,176	11 943 160,740	50 875 406,436
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	11 573,65	3 959,550	7 614,100	1 398 763,164	212 821,360	1 185 941,804	6 474 810,244	396 974,820	6 077 835,424
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	6 454,50	1 515,250	4 939,250	1 826 466,871	690 036,690	1 136 430,181	1 347 230,151	1 331 114,920	16 115,231
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	17 910,10	4 443,500	13 466,600	2 616 367,385	316 516,330	2 299 851,055	757 013,923	644 224,260	112 789,663
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	2 867,40	129,450	2 737,950	403 896,775	25 774,370	378 122,405	12 282,200	12 282,200	0,000
Жилой дом № 7 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 220,70	463,760	2 756,940	2 877 887,965	48 587,630	2 829 300,335	8 000,000	12 000,000	-4 000,000
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	27 823,50	1 824,600	25 998,900	3 413 687,702	518 186,600	2 895 501,102	104 733,310	175 956,010	-71 222,700
Итого	156 279,33	64 263,71	92 015,62	22 588 802,84	8 142 765,72	14 446 037,12	266 350 404,00	151 633 289,71	114 717 114,29

В таблице 27 представлена информация по совокупной задолженности в отношении объектов незавершенного строительства на 31.12.2015 года, а на рисунке 13 уровень задолженности.

Таблица 27
«Задолженность по оплате взносов за 2015 год»

Объекты	Плановые поступления за 2014-2015 гг.	Фактические поступления за 2014-2015 гг.	Задолженность на 31.12.2015
Жилой дом № 1 и нежилое (ул. Водяникова — ул. Линейная)	88 456 390,30	60 276 558,32	28 179 831,98
Жилой дом № 2 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	115 154 968,75	104 292 047,28	10 862 921,47
Жилой дом № 4 и нежилое(ул. Водяникова — ул. Линейная)	36 139 643,27	30 561 312,07	5 578 331,20
Жилой дом № 1 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	30 361 355,72	17 251 711,82	13 109 643,90
Жилой дом № 4а (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 660 186,12	1 470 966,35	1 189 219,77
Жилой дом № 12 (ул. Гусарова)	7 255 007,41	5 339 829,28	1 915 178,13
Жилой дом № 2 (ул. Пролетарская — ул. Бабушкина)	2 402 656,21	1 497 907,84	904 748,37
Жилой дом №1 (ул. Мате Залки, пр.Комсомольский)	361 995,21	90 672,36	271 322,85
Жилой дом № 9 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	2 637 318,12	384 829,92	2 252 488,20
Жилой дом № 10 (ул. Водяникова — ул. Линейная)	3 147 751,23	1 433 742,63	1 714 008,60
Итого	288 577 272,34	222 599 577,87	65 977 694,47

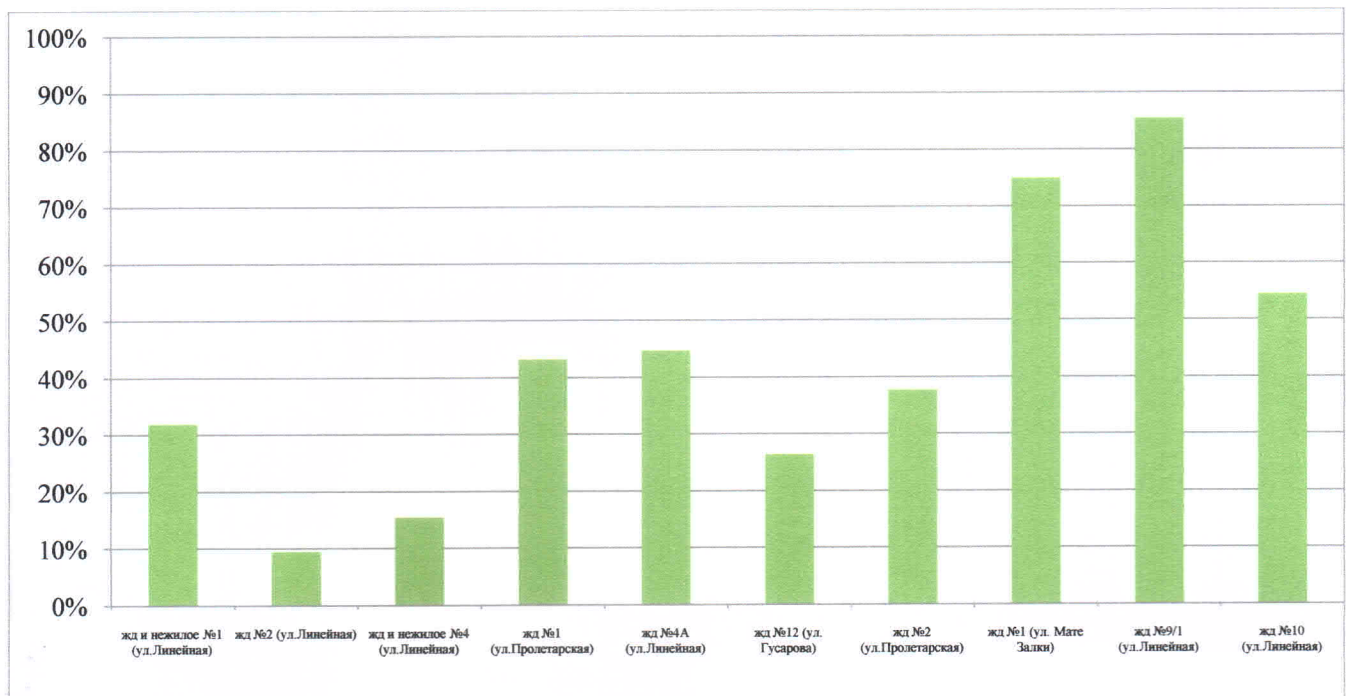


Рис. 13 – Уровень задолженности по оплате взносов членами Кооператива в 2015 году

Основная сумма задолженности приходится на объекты первой очереди. Если говорить про уровень задолженности в разрезе объектов строительства, то наименьший размер задолженности (около 9%) в отношении жилого дома №2 и (около 15%) в отношении жилого дома №4 по улице Водянного - Линейная, что объясняется готовностью данных домов и желанием членов Кооператива получить ключи от своего жилья. Именно поэтому большая часть всех взносов по этим объектам уже была получена Кооперативом. В отношении других объектов первой очереди строительства отмечаем среднюю долю оплат взносов в размере 25%, оплата в отношении объектов второй очереди в среднем составляет всего около 53%.

На рисунке 14 изображена структура поступлений от членов Кооператива в зависимости от объектов незавершенного строительства, которая показывает, что в отчетном периоде 87% всех собранных взносов приходится на жилые дома первой очереди.

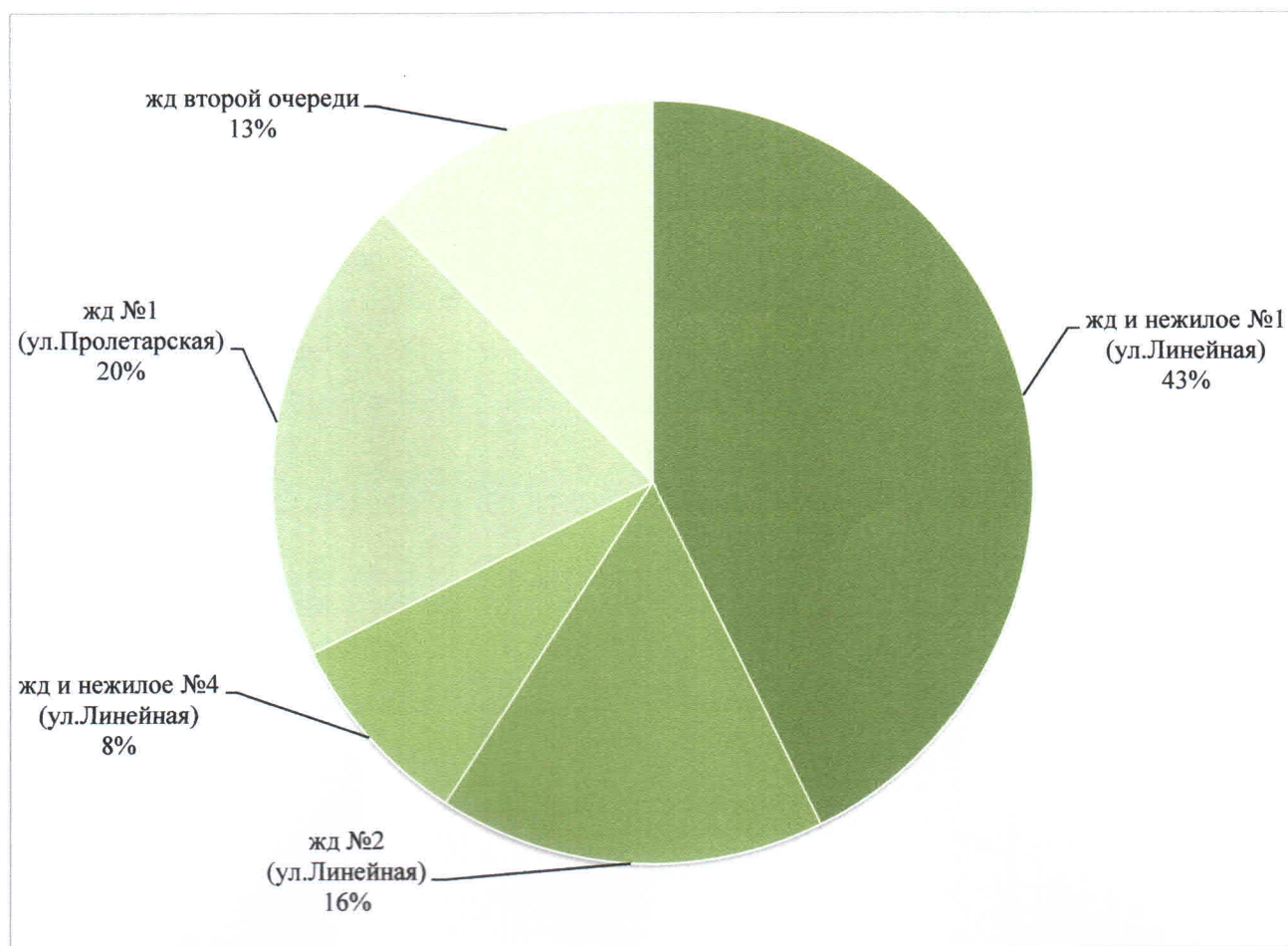


Рис. 14 – Анализ структуры поступлений взносов в 2015 году

В то же время следует отметить, что Кооперативом в 2015 году на строительство объектов было потрачено 382 384 838,90 рублей, это стало возможным благодаря отсрочке платежей, которую предоставляет генеральный подрядчик.

Кооператив не имеет возможности выполнять смету доходов и расходов по запланированным расходам, не получая запланированные источники финансирования, это увеличивает сроки строительства, а значит, финансовую нагрузку на членов Кооператива.

3. Заключение

Несмотря на трудности, в том числе финансовые, Кооператив за полтора года деятельности:

— возобновил строительство и ввел в эксплуатацию 21 144 кв. м. – это 400 квартир;

— путем перепроектирования увеличил объем нового планируемого строительства до 101841 кв.м.;

— добился признания (в судебном порядке) позиции большинства пайщиков в отношении расчетов паевого взноса, что не дало Кооперативу потерять более 38 млн. рублей от общего объема паевого взноса;

— для возобновления строительства дома № 1 по ул. Пролетарская-Бабушкина-Копылова-Боткина хотя и на период строительства, решил вопрос с автомобильной дорогой.

Подводя итоги, следует отметить, что незаинтересованность членов Кооператива в его деятельности, их нежелание своевременно оплачивать взносы, наличие задолженности вынуждает пересматривать стратегию реализации проектов, искать новые способы достижения цели создания Кооператива, в настоящее время за счет кредиторской задолженности перед генеральным подрядчиком – ООО «ЭкономЖилСтрой».

Оценивая итоги работы деятельности Кооператива нельзя не сказать о текущих проблемах, которыми занимается Кооператив. Из проблемных вопросов наиболее важными и острыми на сегодняшний день являются:

Принятие решений о дальнейшей судьбе остальных объектов;

Принятие мер для своевременного финансирования строительства в необходимом объеме, потому как от этого напрямую зависят темпы строительства.

Необходимо также сказать и о ближайших планах и перспективах:

Завершение строительства 1-2 подъездов дома № 1 ул. Водяникова-Линейная. Данный проект не вызывает особых опасений, уже подано извещение об окончании строительства, на объекте работает приемочная комиссия Службы строительного надзора.

Завершение строительства дома № 1 по ул. Пролетарская – Бабушкина – Копылова - Боткина. Учитывая финансирование строительства этого объекта по остаточному принципу, в течение отчетного года выполнен недостаточный


объем работ. В 2016 году Кооператив планирует, активизировать пайщиков, желающих получить квартиры в этом доме, и завершить строительство объекта в июне-июле 2016 года. Здесь до сдачи дома в эксплуатацию возникнет проблема с земельным участком и жилым домом (ул. Бабушкина, 67), который находится в пожарном разрыве строящихся домов, что не соответствует требованиям. Кооператив уже провел переговоры с собственниками – жителями этого дома. Людям предложено вступить в Кооператив. Вопрос находится в обсуждении.

Получение разрешения на строительство Жилого дома № 9 корпус 1 и корпус 2 по ул. Водяникова – Линейная. Здесь также имеются вопросы, требующие внимательного и компетентного подхода для их решения. В целях получения положительного заключения экспертизы проекта, домов Водяникова-Линейная дом № 9 корпус 1 и корпус 2 и дом № 10, были уточнены границы земельного участка. До начала строительства необходимо оформить надлежащим образом этот земельный участок.

Для дальнейшего распоряжения объектами незавершенного строительства третьей очереди и построенными квартирами (имуществом Кооператива) необходимо утвердить порядок распоряжения имуществом Кооператива в целях более мобильного принятия решений.

ООО «ЭкономЖилСтрой»


ООО «РСУ-4»


В. Л. Голик


А. С. Васильев


Л. В. Минченко




Н. М. Яркова

