

Финансово-экономическое обоснование приходно-расходной сметы садового некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Союз-ЦАГИ» на 2022 год.

Настоящее финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО) является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы СНТСН «Союз-ЦАГИ» на 2022 год и подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, п.п.22 п.1 ст.17, п.п.15, п.7, ст.18 Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и подлежит утверждению решением общего собрания СНТСН «Союз-ЦАГИ» (далее – ОС).

Введение.

Предлагаемое к утверждению ФЭО разработано на основании анализа финансово-хозяйственной деятельности СНТСН «Союз-ЦАГИ» за период 2020-2021 годов и перспектив развития на 2022 год. Все стоимостные величины в данном документе применены:

1. на основе заключенных договоров в 2020-2021г.г.;
2. исходя из фактически сложившихся расходов по статьям смет за предыдущие отчетные периоды;
3. из открытых источников;
4. из полученных ранее и находящихся в распоряжении правления коммерческих предложений на предложения товаров и услуги.

Сметные доходы Товарищества сформированы из членских и целевых взносов собственников земельных участков – членов СНТСН «Союз-ЦАГИ» и индивидуальных садоводов, не являющихся членами товарищества. Суммы платежей по соответствующим статьям расходов равнозначны для обеих категорий ответственных собственников земельных участков. Дополнительные сметные доходы Товарищества формируются за счет иных платежей, поступающих за пользование имуществом общего пользования и объектами инфраструктуры Товарищества лицами, не отнесенными к первым двум категориям.

Для целей формирования приходно-расходной сметы определено, что доходы равны произведению общей площади участков, составляющей 178 040 квадратных метров (без учета территорий общего пользования) на величину взноса за 1 (один) квадратный метр участка, принадлежащего собственнику. Плата за подключение к инженерным сетям/коммуникациям, пролегающим в границах СНТСН «Союз-ЦАГИ», в приходно-расходную смету членских взносов не включается и учитывается отдельно в виде целевых взносов в соответствующие фонды, определена исходя из принципа компенсации издержек, понесенных СНТСН «Союз-ЦАГИ» на создание и модернизацию такого имущества, и не имеет целью извлечение прибыли. Платежи, поступающие за использование инженерных сетей/коммуникаций и объектов инфраструктуры, пролегающих в границах СНТСН «Союз-ЦАГИ», в приходно-расходную смету членских взносов так же не включаются и учитываются отдельно. Определение размера таких платежей происходит по принципу отнесения затрат за предыдущие периоды к количеству пользователей инженерных сетей/коммуникаций, с корректировкой на пополнение резервного фонда. Переходящий остаток средств прошлого года в приходно-расходную смету членских взносов не включается и учитываются отдельно.

ФЭО лежит в основе приходно-расходной сметы и не может быть использовано в обоснование снижения стоимости тарифа для правообладателей земельных участков в границах территории Товарищества под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных услуг, потребляемых Товариществом, использования меньшего объема или отсутствия необходимости использования имущества общего пользования.

В случае положительных остатков по статьям сметы предыдущего отчетного периода, они суммируются, и переносятся на следующий календарный год без отнесения к какой либо конкретной статье сметы очередного отчетного периода и являются средствами резервного

фонда Товарищества, используемого для покрытия фактических расходов, возникших в результате:

- несвоевременного внесения членских, целевых и иных взносов;
- превышения предусмотренных лимитов сметы в ходе ведения хозяйственной деятельности;
- непредусмотренных сметой расходов, возникших в силу производственной необходимости.

Принятие решений о расходовании таких средств возлагается на Правление СНТСН «Союз-ЦАГИ».

Порядок расчета статей затрат.

1. Фонд оплаты труда, отчисления, налоги.

Обязательства по оплате труда включают в себя заработную плату сотрудников, определенных ОС, а также установленные законодательством налоги, отчисления и взносы. Фонд оплаты труда рассчитан исходя из ранее принятых ОС причитающихся вознаграждений, по принципу разумной достаточности и соотношения с выполняемыми функциями с учетом действующего МРОТ.

1.1. За исполнение функций:

- 1.1.1 Председателя:** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Председатель несет ответственность в соответствии с законодательством за финансово-хозяйственную деятельность СНТСН «Союз-ЦАГИ». Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом, выдает справки, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития, а также взаимодействие с органами государственной власти и контрагентами. Зарплата Председателя составляет ежемесячно 26 440 руб. до вычета НДФЛ.
- 1.1.2 Слесаря-сантехника:** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Осуществляет не реже одного раза в месяц визуальный контроль текущего состояния водяного хозяйства (трубопроводы, колодцы, гидранты, общие приборы учета и т.п.), определяет перечень необходимых мероприятий по поддержанию работоспособного состояния водопроводной сети, снимает показания приборов учета (на входе и на выходе сети с территории Товарищества (при необходимости)) и доводит до правления информацию о проведенных мероприятиях. Зарплата слесаря-сантехника составляет ежемесячно 1 630 руб. до вычета НДФЛ.
- 1.1.3 Электрика:** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Осуществляет не реже двух раз в месяц визуальный контроль текущего состояния электрохозяйства (ТП, линии электропередач, опорные столбы, общие приборы учета, уличное освещение и т.п.), проводит перечень необходимых работ по поддержанию работоспособного состояния электросетевого хозяйства, находящихся на землях общего пользования, устраняет аварии, снимает показания приборов учета, вносит их в соответствующие программы, выявляет несанкционированные подключения, воровство электроэнергии и доводит до правления информацию о проведенных мероприятиях. Зарплата электрика составляет ежемесячно 17 240 руб. до вычета НДФЛ.
- 1.1.4 Секретаря-делопроизводителя:** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Осуществляет ведение делопроизводства и учета в Товариществе, в том числе с использованием специального программного обеспечения. Ведет учет входящей и исходящей переписки с внесением записей в соответствующие журналы (допускается использование электронных носителей), ведет работу в учетной программе, используемой в Товариществе для организации и контроля финансово-хозяйственной деятельности, осуществляет своевременное и

полное наполнение программы необходимыми данными, предусмотренными в ней, вносит периодические данные по потреблению артезианской воды и электроэнергии на основании получаемой информации от ответственных лиц и садоводов, формирует и рассылает квитанции на оплату, вносит данные об уплате членских, целевых и иных взносов, докладывает Председателю ежемесячно о неисполнении платежей и иных проблемных вопросах. Обеспечивает своевременное предоставление необходимой информации лицу, осуществляющему бухгалтерское обслуживание Товарищества, а так же разносит в программе информацию, поступающую от лица, осуществляющего бухгалтерское обслуживание Товарищества. Заработная плата секретаря-делопроизводителя составляет ежемесячно 23 000 руб. до вычета НДФЛ.

1.2 Обязательные отчисления:

- 1.2.1 Начисления на заработную плату сотрудников определены исходя из фонда оплаты труда в соответствии с фактическими ставками, применяемыми на территории Московской области и составляют суммарно 247 555 рублей.
- 1.2.2 Налоговые отчисления (УСН, налог на имущество общего пользования) определены исходя из оценки имущества и в соответствии с фактическими ставками, применяемыми на территории Московской области, с надбавкой, предусмотренной в случае повышения налоговых ставок, составляют суммарно 95 000 рублей.

2. Расходы на содержание административно-управленческого аппарата.

- 2.1 Бухгалтерское обслуживание включает составление первичной документации, формирование платежных документов, обработка поступающих документов от контрагентов, которые оказывают услуги, поставляют материалы или товары, контроль расходования денежных средств в соответствии со статьями утвержденной приходно-расходной сметы, своевременный расчет с контрагентами, соблюдение сроков уплаты налогов и страховых взносов, составление бухгалтерской отчетности и сдача ее в контролирующие органы (ИФНС, ПФР, ФСС, ТФСГУ) в установленные законодательством сроки, регулярное взаимодействие с этими органами и отправка ответов на поступающие от них запросы, подготовка к ревизионной комиссии, отчету председателя и правления на общем собрании, ведение реестра уплаты членских взносов и контроль возмещения возникающих задолженностей. Оплата услуг осуществляется ежемесячно в размере 18 447 рублей в рамках договора, заключенного Товариществом с индивидуальным предпринимателем на 2022 год.
- 2.2 Расчетно-кассовое обслуживание в банке осуществляется в соответствии с тарифами банка по фактическим затратам в рамках соответствующего договора и составляет 26 000 рублей.
- 2.3 Расходы на почтовые отправления, оплату пошлин, нотариальных услуг, юридические услуги, проведение общих собраний и мероприятий, транспортные расходы, определены из предполагаемых затрат в 2022 году на основании проведенного анализа предыдущих периодов и суммарно составляют 94 000 рублей.
- 2.4 Плата за обслуживание программного обеспечения и оплату интернета основана на заключенных на 2022 год соответствующих договорах и суммарно составляет 40 000 рублей.

3. Расходы на ремонт, содержание и благоустройство общего имущества.

- 3.1. Содержание офиса включает компенсацию расходов на приобретение канцелярских товаров, заправку/приобретение картриджей и прочих расходных материалов, приобретение бумаги, файлов, папок и других, необходимых для офисной работы, товаров. Приобретение уборочного инвентаря необходимо для поддержания чистоты и санитарной безопасности в офисе Товарищества. Расходы на электроэнергию для сторожки возникают ввиду использования ее в качестве места проведения заседаний правления и проведения офисной работы в течении года. Расходы, определены из предполагаемых затрат в 2022 году на основании проведенного анализа предыдущих периодов с учетом средних цен и суммарно составляют 50 000 рублей.

- 3.2. Расходы на установку камер наблюдения предусмотрены в связи с установкой дополнительных камер около контейнерной площадки и на въезде (с охватом всей зоны, включая разъездную площадку). Данные действия необходимы для повышения эффективности контроля за эксплуатацией имущества общего пользования. Расходы, определены из предполагаемых затрат в 2022 году на основании проведенного анализа предыдущих периодов с учетом средних цен и суммарно составляют 100 000 рублей.
- 3.3. Расходы на обустройство пешеходной зоны (при въезде), разворотной площадки, знаки предусмотрены в связи с планируемыми мероприятиями по благоустройству данных зон в целях повышения качества их эксплуатационных характеристик и безопасности движения транспортных средств и пешеходов. Затраты определены из предполагаемых издержек с учетом планируемых объемов работ и средних цен и составляют 250 000 рублей.

4. Расходы на обслуживание имущества общего пользования, охрану.

- 4.1 Материальное обеспечение сантехнических и электротехнических работ предусматривает закупку электро- и иного инструмента, расходных и иных материалов, необходимых для проведения технического обслуживания инженерных сетей, замены ламп, кранов, счетчиков общего пользования и т.п. расходных материалов, а так же проведения ремонтных работ, за исключением значительных и аварийных. Расходование данных ресурсов будет фиксироваться соответствующими актами, позволяющими списать их в связи с целевым использованием. Расходы за проведение самих работ в эти статьи не закладываются, размер определен на основании проведенного анализа предыдущих периодов с учетом средних цен и суммарно составляет 210 000 рублей.
- 4.2 Уборка и содержание территории подразумевают уборку мусора с территорий общего пользования, контроль вывоза мусорного контейнера, трамбовку мусора в контейнере (при необходимости), покос сорной растительности по обочинам дорог центрального проезда, расчистку въездной зоны (пешеходной и в зоне автоматических ворот от снега и льда в зимний период), открытие и закрытие вентиля подачи поливочной воды в соответствии с графиком её подачи. Работы планируется проводить силами наемного работника по договору найма/подряда/обслуживания, либо с привлечением лица, имеющего статус самозанятого. Расчёт затрат определен исходя из ежемесячных трат предыдущих периодов, составляющих 15 000 рублей в месяц.
- 4.3 Уборка снега в зимний период включает расчистку центральной линии и, в случае финансовой возможности, лучей от снега и наледи в зимний период с привлечением технических средств сторонних физических или юридических лиц. Затраты сформированы на основании анализа фактических затрат за зимние периоды 2020-2021 и 2021-2022 годов и заложены в размере 60 000 рублей.
- 4.4 Расходы по вывозу ТКО и ТБО рассчитаны на основании заключенного договора на вывоз таких отходов за период 2021 года с учетом фактических затрат Товарищества, превышающих сметную стоимость договора и составляют 550 000 рублей.
- 4.5 Расходы по статье поливочная вода рассчитаны на основании заключенного договора на её поставку за период 2021 года с учетом фактических затрат Товарищества, превышающих сметную стоимость договора и составляют 300 000 рублей.
- 4.6 Расходы за обучение по охране труда, электробезопасности, ПТМ, сотрудников, а так же на закупку оборудования для пожарной безопасности, обусловлены необходимостью проведения данных мероприятий в силу требований профильного законодательства Российской Федерации, их размеры определены на основании открытых коммерческих предложений, размещенных в сети Интернет и составляют суммарно 20 000 рублей.
- 4.7 Непредвиденные расходы и аварийный фонд предусмотрены на покрытие издержек, возникающих в процессе хозяйственной деятельности Товарищества в течении 2022 года, которые невозможно спрогнозировать, рассчитать и заблаговременно учесть в приходно-расходной смете. К этой статье так же отнесены затраты на проведение

работ, проводимых по мере необходимости, в том числе по устранению аварий, с целью поддержания в исправном и работоспособном состоянии инженерных сетей (электросети и водопровод), пролегающих в границах Товарищества. Расходы по данной статье утверждаются решением правления товарищества. Затраты сформированы на основании анализа расходов в предыдущих периодах по принципу разумной достаточности и составляют 450 000 рублей.

- 4.8 Расходы на охранные услуги связаны с оборудованием КПП при въезде на территорию Товарищества в рамках мероприятий по закрытию периметра и прекращению бесконтрольного проникновения посторонних лиц и транспортных средств, чье нахождение на территории Товарищества снижает комфорт и безопасность пребывания, а так же может причинить ущерб или имущественный вред его членам и индивидуальным садоводам. В целях обеспечения бесперебойной работоспособности КПП, обеспечения охранных функций, беспрепятственного доступа на территорию Товарищества транспортных средств специальных и экстренных служб, с учетом требований Федерального Закона РФ от 11.03.92 №2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», запланировано обслуживание КПП и Товарищества силами ЧОП/вневедомственной охраны или иными лицами, имеющими право заниматься подобной деятельностью в соответствии с законодательством РФ. Расходы на 2022 год рассчитаны на основании мониторинга предложений от охранных структур и ориентировочно составляют от 80 000 до 100 000 рублей ежемесячно. С учетом того, что функционирование КПП неосуществимо ранее мая 2022 года, расходы на эту статью заложены из расчета на 10 месяцев и составляют 800 000 рублей. В случае невозможности исполнения данной статьи с привлечением охранных структур, допускается решением правления Товарищества ее пересмотр с последующим перенаправлением средств на иные расходы, направленные на обеспечение обслуживания КПП и повышение уровня безопасности территории СНТСН «Союз-ЦАГИ».

5. Корректирующая надбавка 10%.

- 5.1 Суммарные сметные поступления на 2022 год составляют 4 513 639 рублей, при этом по предшествующим отчетным периодам установлено, что около 20-25% взносов уплачиваются в течение года с несоблюдением установленных ОС сроков или не уплачиваются в текущем году. Для исполнения в данной ситуации сметных расходов текущего года необходимо предусмотреть увеличение финансовых поступлений минимально на 10% от расчетных величин. Одновременно, в целях поощрения садоводов, вносящих взносы досрочно или своевременно, представляется возможным установить скидку в 15% для таких садоводов, при условии отсутствия задолженности по взносам всех видов и коммунальных услуг за период, превышающий три месяца. Таким образом итоговая сумма сметных поступлений на 2022 год составила 4 965 003 рубля.

Заключительные положения

Размеры целевых взносов за подключение (увеличение мощности) к инженерным сетям, расположенным в границах территории СНТСН «Союз-ЦАГИ», и членского взноса, применяемого при наличии газоснабжения на участке, приведены в разделах «Приходно-расходная смета целевых взносов» и «Платежи за использование инженерных сетей, коммуникаций и объектов инфраструктуры». Данные величины остаются на уровне предыдущих отчетных периодов без изменений и не требуют дополнительного обоснования.

Для потребителей, расположенных вне границ СНТСН «Союз-ЦАГИ», подключающихся (увеличивающих мощности) к инженерным сетям, расположенным в границах территории СНТСН «Союз-ЦАГИ», применяются платежи, определяемые и рассчитываемые правлением СНТСН «Союз-ЦАГИ» на основании фактических расходов на содержание соответствующей инженерной сети. Решение о подключении таких лиц, в соответствии с действующим законодательством, отнесено к исключительной компетенции ОС.

Оплата потребителями, расположенными вне границ СНТСН «Союз-ЦАГИ», за пользование территорией, КПП, контейнерной площадкой и иными объектами инфраструктуры, расположенными в границах СНТСН «Союз-ЦАГИ», рассчитывается Правлением индивидуально, исходя из фактического пользования таким имуществом и на основании расходов, определенных в приходно-расходной смете членских взносов на 2022 г.

Из ФЭО следует, что размер членского взноса в 2022 году предлагается установить в размере 27,89 рублей с единицы площади (кв.м.) садового земельного участка. С учетом скидки 15% за своевременную оплату — 23,70 рублей с единицы площади (кв.м.) садового земельного участка.

Ориентировочные размеры взносов составят при общей площади участка:

Размер участка (м. кв.)	со скидкой 15%, (руб.)		без скидки, (руб.)	
	без газопровода	с газопроводом	без газопровода	с газопроводом
600	14 222	15 922	16 732	18 732
700	16 593	18 293	19 521	21 521
800	18 963	20 664	22 310	24 310

Исп. Ереза М.А.
(8-926-229-46-86)