

Финансово-экономическое обоснование
размера членских взносов для членов СНТСН «Союз-ЦАГИ», размера платы для
индивидуальных садоводов СНТСН «Союз-ЦАГИ» на 2025 год, а так же размера платы за
использование имущества общего пользования СНТСН «Союз-ЦАГИ».

Настоящее финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО) является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы СНТСН «Союз-ЦАГИ» на 2025 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 2024 год и перспектив развития на 2025 год. Все стоимостные величины в данном документе применены:

1. на основе заключенных в 2024 г.г. договоров;
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.
5. с учетом роста цен в период 2023-2024 г.г.

Сметные доходы Товарищества формируются из взносов собственников земельных участков – членов СНТСН «Союз-ЦАГИ» и платы, поступающей от 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 поступлений за пользование имуществом общего пользования и объектами инфраструктуры товарищества лицами, не отнесенными к первым двум категориям, а так же переходящим остатком прошедшего финансового года.

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 платы, 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», а так же за использование иного имущества общего пользования, 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 и(или) председателя СНТСН «Союз-ЦАГИ».

I. Расчет затрат при формировании членского взноса.

1. Фонд оплаты труда, отчисления, налоги.

Обязательства по оплате труда включают в себя заработную плату сотрудников, 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, заместителя председателя/секретаря-делопроизводителя: график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Председатель осуществляет деятельность по решению текущих хозяйственных и организационных вопросов, является оператором электронных систем доступа на территорию, систем видеонаблюдения, обеспечивает исправное функционирование инфраструктуры и объектов безопасности на территории товарищества, подписывает справки и документы, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития, а так же взаимодействие с органами государственной власти и контрагентами. Заместитель председателя/секретарь-делопроизводитель 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, работает с должниками. Обеспечивает своевременное предоставление необходимой информации лицу по этим направлениям бухгалтерии товарищества, а так же разносит в программе информацию, поступающую от бухгалтерии товарищества. В отсутствие председателя – организует проведение экстренных и аварийных работ, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет взаимодействие с органами государственной власти и контрагентами. Фонд заработной платы этих лиц составляет ежемесячно 105 000 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. Заработная плата слесаря-сантехника составляет ежемесячно 2 000 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 (общие приборы учета, уличное освещение), снимает показания приборов учета, вносит их в соответствующие программы. Заработная плата электрика составляет ежемесячно 2 000 руб. до вычета НДФЛ.

1.2 **Начисления на заработную плату сотрудников**

- 1.2.1 определены исходя из фонда оплаты труда в соответствии с фактическими ставками, применяемыми на территории Московской области и составляют суммарно 32 918 рублей/месяц.

2. **Налогообложение:**

- 2.1 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.

3. **Расходы на содержание административно-управленческого аппарата.**

- 3.1 Бухгалтерское обслуживание включает составление первичной документации, формирование платежных документов, обработку 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 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 20 000 рублей в рамках договора, заключенного товариществом.
- 3.2 Расчетно-кассовое обслуживание в банке осуществляется в соответствии с тарифами банка по фактическим затратам в рамках соответствующего договора и составляет 30 000 рублей/год.
- 3.3 Расходы на почтовые отправления, оплату пошлин, нотариальных услуг, юридические услуги, проведение общих собраний и мероприятий, транспортные расходы, определены из предполагаемых затрат в 2025 году на основании проведенного анализа предыдущих периодов и суммарно составляют 275 000 рублей.
- 3.4 Плата за обслуживание программного обеспечения и оплату интернета основана на заключенных на 2024 год соответствующих договорах и суммарно составляет 60 000 рублей.

4. **Расходы на ремонт и содержание имущества общего пользования.**

- 4.1. 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 по оплате электроэнергии, потреблённой объектами товарищества (КПП, фонарное освещение, видеонаблюдение) возникают ввиду их использования в течении года и рассчитаны исходя из фактических величин и действующих тарифов. Общие планируемые расходы на ремонт и содержание имущества общего пользования составляют 220 000 рублей.

5. Расходы на обслуживание имущества общего пользования.

5.1 Материальное обеспечение сантехнических работ предусматривает закупку расходных и иных материалов, необходимых для проведения технического обслуживания водопроводных сетей, замены кранов, счетчиков общего пользования и т.п., а так же проведения ремонтных работ. Затраты определены на основании анализа предыдущего периода 2024 года, с учетом средних цен и суммарно составляют 200 000 рублей.

В раздел включено финансирование запланированного на 2025 год технического обследования артезианского водопровода, проведение которого необходимо для локализации и устранения проблем, возникающих при эксплуатации:

- скрытые утечки.
- повышенный расход артезианской воды по отношению к аналогичным периодам прошлых лет.
- низкое давление (менее 2 атм. на 5 и 6 линиях во время активного водоразбора при выходном давлении на редукторе 5,5 атм.) и т.д.),

а так же получения объективной картины степени износа трубопроводов, что позволит определить перспективы использования и, в случае необходимости, спрогнозировать сроки и затраты капитального ремонта. Определение цены за услугу основано на сборе 5 коммерческих предложений от профильных организаций, ее размер составляет 250 000 руб.

5.2 Материальное обеспечение электротехнических работ предусматривает закупку электроинструмента, расходных и иных материалов, необходимых для проведения технического обслуживания сетей фонарного освещения, замены ламп, счетчиков общего пользования и т.п., а так же проведения ремонтных работ. Затраты определены на основании анализа предыдущего периода 2024 года, прогнозов затрат на 2025 год, с учетом средних цен суммарно составляют 150 000 рублей.

5.3 Расходы на содержание и уборку территории СНТ

5.3.1. Уборка и содержание территории – уборка мусора с территорий общего пользования, контроль вывоза мусорного контейнера, трамбовка мусора в контейнере (при необходимости), покос сорной растительности по обочинам дорог центрального проезда, расчистка въездной зоны (пешеходной и в зоне автоматических ворот от снега и льда в зимний период) и зон автоматических ворот по периметру товарищества, смазка запирающих устройств, централизованная очистка ЗОП от разросшихся кустарников и деревьев. Расчёт затрат определен исходя из ежемесячных трат предыдущих периодов и составляет 250 000 рублей.

5.3.2. Механизированная уборка снега в зимний период включает расчистку центрального проезда и лучей, от снега и наледи с применением дорожной техники. Предусматривается вывоз снега и наледи, удаленного с центрального проезда. В случае аномально большого количества выпавших осадков вывоз будет осуществляться так же и с лучей. Затраты сформированы на основании фактических затрат за зимний период 2023-2024 годов и закладывается в размере 400 000 рублей.

5.3.3. Расходы на вывоз мусора рассчитаны на основании заключенного с рег.оператором договора на вывоз ТКО за период 2024 года с учетом фактических затрат товарищества. К этой статье так же отнесены планируемые затраты на вывоз растительных отходов с территории товарищества при централизованной расчистке, запланированной на весну-лето 2025 года. Общие прогнозируемые расходы составляют 570 000 рублей.

5.3.4. Расходы по статье поливочная вода рассчитаны на основании предполагаемых затрат с учетом затрат на открытие и закрытие вентиля подачи поливочной воды в соответствии с графиком её подачи и составляют 300 000 рублей.

5.3.5. Расходы на обслуживание ворот и систем видеонаблюдения, основаны на анализе затрат 2024 года и составляют суммарно 150 000 рублей.

5.3.6. Непредвиденные расходы и аварийный фонд предусмотрены на покрытие издержек, возникающих в процессе хозяйственной деятельности Товарищества в течение 2025 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, пролегающих в границах Товарищества и прочих объектов инфраструктуры. Расходы по данной статье утверждаются решением правления товарищества. Затраты сформированы на основании анализа расходов в предыдущих периодах по принципу разумной достаточности и составляют 1 000 000 рублей.

6. Корректирующая надбавка 10%.

6.1 Ожидаемые суммарные сметные поступления на 2025 год составляют 5 893 016 рублей, при этом по предшествующим отчетным периодам установлено, что около 10-15% 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 ожидаемых сметных поступлений на 2025 год составляет 6 482 318 рубля. Размер членского взноса и приравненной к нему платы для индивидуальных садоводов на 2025 год составит **36,41** рубля с 1 кв.м. площади земельного участка.

II. Размеры и формирование платы за использование имущества общего пользования СНТСН «Союз-ЦАГИ».

Размер платы за подключение к инженерным сетям, расположенным в границах территории СНТСН «Союз-ЦАГИ», платы, взимаемой при наличии газоснабжения на участке, а так же платы, взимаемой за использование неопределенным кругом лиц имущества общего пользования СНТСН «Союз-ЦАГИ», приведены в разделе «Плата за использование инженерных сетей, коммуникаций и объектов инфраструктуры СНТСН «Союз-ЦАГИ». Данные величины остаются на уровне предыдущих отчетных периодов без изменений и не требуют дополнительного обоснования. Введение платы за использование неопределенным кругом лиц имущества общего пользования обусловлено дополнительными издержками товарищества при содержании этого имущества, возникающими в результате его внепланового и нецелевого использования. Для потребителей, не являющихся членами или индивидуальными садоводами СНТСН «Союз-ЦАГИ», подключающихся к инженерным сетям, расположенным в границах территории СНТСН «Союз-ЦАГИ», применяются платежи, определяемые и рассчитываемые правлением СНТСН «Союз-ЦАГИ» с учётом дополнительных расходов СНТСН «Союз-ЦАГИ» при проведении подключения, но не менее базовых ставок для членов и индивидуальных садоводов СНТСН «Союз-ЦАГИ», составляющих за подключение к газовой сети 60 000 руб., к водопроводной сети – 36 000 руб. Решение о подключении таких лиц принимает исключительно ОС СНТСН «Союз-ЦАГИ».

Оплата потребителями, не являющихся членами или индивидуальными садоводами СНТСН «Союз-ЦАГИ», за пользование водяным хозяйством СНТСН «Союз-ЦАГИ» составляет 3 000 руб./год, за пользование газовым хозяйством - 2000 руб./год, за пользование территорией общего пользования, центральным КПП, контейнерной площадкой, фонарным освещением, системой закрытого периметра и видеонаблюдением, расположенными в границах СНТСН «Союз-ЦАГИ» - 6 000 руб./год., при этом данный платёж не может быть разделен на составляющие.

Размеры платы за размещение 1 единицы легкового автотранспорта на ЗОП (кроме центрального проезда), за размещение 1 единицы легкового автотранспорта на ЗОП

(центральный проезд), за размещение на ЗОП сыпучих строительных материалов, грунта, контейнера для вывоза отходов без согласования с председателем товарищества, за загрязнение территории ЗОП продуктами жизнедеятельности животных при их выгуле, за размещение растительных, строительных, крупногабаритных отходов на объектах имущества общего пользования СНТСН «Союз-ЦАГИ», либо в движимых вещах (контейнер для сбора ТКО), используемых для удовлетворения потребностей членов товарищества, определены по результатам проведенного мониторинга аналогичных цен на территории Московской области в 2024 году и принципа разумности и мониторинга.