

«УТВЕРЖДЕНО»
решением Общего собрания
СНТ «ДК Конверсия»
« _____ » 2023г .

**Финансово-экономическое обоснование
размера членских взносов
Приходно-расходной сметы
СНТ «ДК Конверсия»
на финансовый период 2024-2025 гг.**

1. ДОХОДЫ

Планируемый остаток на 31.12.2023 г. - 12 210 446 руб.

Планируемый доход: членские взносы по 1224 руб. с сотки в год 12 722 256 руб., целевой взнос на ТО ГС по 1800 руб. в год с 365 газифицированных участков 657 000 руб., целевые взносы на ремонт асфальтового покрытия улиц по 500 руб. с участка в месяц 3 354 000 руб. Прочие доходы – 1 751 232 руб.

Всего план доходов за год - 18 484 488 руб.

ИТОГО - 30 694 934 руб.

Настоящее финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью проекта приходно-расходной сметы СНТ «ДК Конверсия» на 2024 г. и 2025 г., подготовлено в соответствии с ч.8 ст.14, п. 22 ч.1, ст.17, п.15 ч. 7, ст.18 Федерального закона № 217-ФЗ от 01.01.2019 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Все данные, а также стоимостные величины в данном документе взяты из открытых источников сети Интернет, а также исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы в 2021-2023 гг. в СНТ «ДК Конверсия».

Ежемесячный членский взнос за 1 сотку – 1 224 руб.

Размер членского взноса, равно как и платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории СНТ, за услуги и работы по содержанию, управлению таким имуществом определен расчетным путем с учетом годовой инфляции. Тариф за 1 сотку земельного участка не зависит от количества участков, находящихся в собственности одного правообладателя – физического лица.

Год	Кoeff. инфляции %	Членский взнос 1 сотка/год	Членский взнос 1 сотка/месяц	Ссылка на источник
		1140,00 руб.	95,00 руб.	
2021	8,39	1 235,65 руб.	102,97 руб.	https://www.kommersant.ru/doc/5158256
2022	11,94	1 383,18 руб.	115,27 руб.	https://www.rbc.ru/economics/13/01/2023/63c150159a79476f608de4df
На 15.09.2023	7	1 480,00 руб.	123,33 руб.	https://www.forbes.ru/finansy/496538-cb-povysil-prognoz-po-inflacii-v-2023-godu-do-6-7
Прогноз на 2024	4	1 539,20 руб.	128,27 руб.	https://www.kommersant.ru/doc/6161007

Для расчета статьи «Членские взносы» сметы была взята уменьшенная сумма годового членского взноса – 1224 руб. за сотку. Поскольку доходная часть сметы полностью покрывает расходную и при этом предполагается, что некоторые статьи расходов, могут быть скорректированы в сторону уменьшения в процессе уточнения объемов и цены работ.

Финансово-экономическое обоснование лежит в основе Приходно-расходной сметы СНТ «ДК Конверсия» и не может быть использовано в обоснование снижения стоимости тарифа для отдельных правообладателей земельных участков в границах СНТ под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных коммунальных услуг.

Расшифровка статей

1. Денежные средства, всего на 01.01.2023 г. 12 210 446 руб.
 - 1.1. Членские взносы - 12 722 256 руб., 1224 руб. за год * 10 394 сотки (102 руб. с сотки в месяц)
 - 1.2. Целевой взнос на ТО ГС - 657 000 руб. по ставке 1800 руб. * 365 участ.
 - 1.3. Целевые взносы на ремонт асфальт. покрытий улиц - 3 354 000 руб. по 500 руб. в месяц * 559 участков.

В случае если Общее собрание не поддержит инициативу правления (п. 1.3. ФЭО), Доходная часть сметы уменьшится на сумму 3 354 000 руб. В соответствии с этим будет уменьшена и расходная часть сметы. Какие именно расходы исключить решает Общее собрание.

2. **Расходы по оплате труда сотрудников СНТ «ДК Конверсия»** предлагается установить **4 702 824 руб.** (в т.ч. ФОТ + страховые взносы 30.2 %) . При этом ежемесячно оплачивается труд следующих должностных лиц и работников:

- 2.1 Председатель правления СНТ с окладом 65 000 руб. (вкл. НДФЛ). Размер оплаты рассчитан на основе затраченного времени на управление СНТ и ведение дел СНТ в соответствии с Уставом СНТ. Объем выполняемой работы предполагает работу в выходные дни. Решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, работает с должниками, осуществляет стратегическое планирование развития, взаимодействие с

органами государственной власти, контрагентами. Оклад бы установлен в 2018 году и остался без изменения.

2.2 Главный бухгалтер СНТ с окладом 50 000 руб. (вкл. НДФЛ). Размер средней оплаты главного бухгалтера в единственном числе по данным сайта ГородРабот.ру в 2023 г. по г. Москве – 117 817 руб. С учетом объема хозяйственных операций в СНТ, ведения документооборота в электронном виде, ведение оперативного учета, в том числе удаленно, размер оплаты предлагается увеличить на 5000 руб.

2.3 Управляющий с окладом 85 000 руб. (вкл. НДФЛ). Средняя зарплата управляющего коттеджным поселком (СНТ) www.superjob.ru от 80 000 руб. в месяц. Выполняет текущие работы по обеспечению хозяйственной деятельности СНТ, составляет тех. задание для запросов конкурентных предложений для выбора исполнителя работ, контролирует постоянно исполнение договорных обязательств контрагентами, ставит задачи и контролирует работу дворника, разнорабочего, следит за порядком на территории, в частности в местах сбора мусора, состоянием дорог, лесопосадок, заборов, заказывает при необходимости дополнительные услуги по вывозу мусора, уборочные машины и снегоуборщики, взаимодействует с охраной для обеспечения прохода и проезда на территорию СНТ, выписывает пропуска, ведет учет иностранных рабочих и обеспечивает соблюдение ими порядка в СНТ. Также заказывает необходимое оборудование для работ на территории (триммеры, лески к ним, пилы, картриджи к копировальной технике, канцелярские товары и др. необходимый инвентарь). Выполняет поручения Председателя правления. В соответствии с данным объемом работ оклад в 85 000 руб. является обоснованным.

2.4. Делопроизводитель с окладом 40 000 руб. (вкл. НДФЛ). Осуществляет прием, регистрацию и учет всей входящей и исходящей документации, в том числе в электронном виде. Осуществляет ведение и учет реестра членов СНТ. Готовит копии, выписки и другие документы по запросу, ведет первичный прием членов СНТ и других лиц в помещении правления СНТ. Осуществляет перевод документации СНТ в электронный вид. Объем работы, исходя из сложившейся практики 3 часа в день или 66 часов в месяц. Оклад соответствует средней зарплате по данным сайта job50.ru

2.5. Дворник с окладом 31 000р. Выполняет распоряжения управляющего, самостоятельно следит за уборкой мусора в местах сбора и близлежащей территории, а также на дорогах и в местах отдыха (детской площадке в лесу на ул. Сосновой и на ул. Луговой). Производит по заданию управляющего покос травы на обочинах дорог Центральной, Западной и Восточной, срезку кустарников и малых деревьев вдоль внешних границ

СНТ и у здания правления. Убирает мусор и чистит снег у здания правления.

- 2.6. Разнорабочий с окладом 30 000 руб. Работает в паре с дворником и выполняет те же функции для соблюдения чистоты и порядка на территории СНТ. Выявляет путем обхода и уничтожает борщевик на всей общественной территории СНТ путем выкорчевки, упаковки в пакет и закладки в мусорный контейнер. Выполняет поручения управляющего.

3. Расходы на содержание территории.

- 3.1 Вывоз мусора – 3 762 000 руб. По расчетам затрат прошлых лет планируется потратить на это 285 000 р. в месяц и учесть повышающий коэффициент 1.1. Однако при несоблюдении жителями установленных норм и правил, т.е. вынос крупногабаритного мусора (диваны, кресла и т.д.), строительного мусора – старые доски, окна, остатки кирпичей и пр., а также мешков с листьями и др. растительными отходами, возможно увеличение расходов. Договор с региональным оператором подписан, его сумма зависит от объемов вывозимого мусора. Стоимость вывоза мусора 1 контейнера 0.8 м³ – 960 руб.

По решению Общего собрания сумма расходов на вывоз мусора может быть существенно увеличена, если допустить вынос растительного и строительного мусора, бытовой техники, мебели. Заключение отдельного договора на вывоз этого мусора и установить большие (5 – 22 т) контейнеры рядом с пунктами сбора в весенний и осенний период. Частота их вывоза будет зависеть от интенсивности заполнения, при том что пользоваться ими будут и те собственники участков, которые до этого растительный мусор складировали на своих участках в компост.

- 3.2. Коммунальные платежи: оплата эл.энергии и газа в зданиях, отопление и закупка гсм для генератора в случае отключения эл.энергии. Оплата эл.энергии и газа контролируется показаниями счетчика, а закупка гсм – чеками с заправочной станции. Планируются затраты в сумме 198 000 руб. в год, 16500 руб. в месяц. Затраты планируются на уровне 2021–2022 гг., с учетом повышающего коэффициента 1.1. Признать сумму обоснованной.

4. Благоустройство

- 4.1. Освещение улиц СНТ – 528 000 руб. В среднем 40 000 руб. в месяц. Затраты планируются на уровне 2021–2022гг., с учетом повышающего коэффициента 1.1. Оплата по показаниям счетчиков.
- 4.2. Приобретение новых светильников – 115 000 руб. В резерве сохранены на текущую дату 16 светильников от предыдущей закупки, вышли из строя и заменены на новые 34 светильника. Планируемая сумма закупки сокращена, что считается обоснованным.
- 4.3. Очистка территории СНТ от снега – 1 200 000 руб. Поскольку запланированной суммы – 800 000 руб. в последние 2 года явно не хватило

и был перерасход более 500 тыс. руб., считается обоснованным увеличение суммы на уборку снега.

- 4.4. Очистка пожарного пруд по ул. Благодатная - 400 000 руб., включает в себя очистку берегов пруда от поросли, кустарников и деревьев, ремонт забора и ворот, а также мероприятия по очистке воды от водорослей, препятствующих работе насосов для подачи воды при чрезвычайной ситуации, планируемую сумму считать обоснованной.
- 4.5. Комплектация спортивной площадки по ул.Луговая оборудованием для занятий - 1 000 000 руб. Данная сумма будет уточнена после подготовки проекта обустройства площадки, проведения обсуждения перечня оборудования, рыночных цен и выбора поставщика на основании запроса конкурентных предложений. Поскольку 1 тренажер (всесезонный) стоит от 150 000 руб. Сумму можно принять за основу.
- 4.6. Устройство электронной системы для въезда / выезда – 2 500 000 руб. Данная статья расхода включает оборудование въездной зоны: выравнивание забора, установка калитки для пропуска пешеходов, установка нового отопляемого поста охраны с панорамным остеклением с 3х сторон и необходимым оборудованием. Устройство автоматического шлагбаума с возможностью открытия по номеру телефона или картой, включая строительные работы и оборудование. Цена электронного шлагбаума в Москве от 100 тыс. руб. до 1 500 000 руб. Конечная стоимость устройства автоматического въезда-выезда будет уточнена после составления техзадания и запроса конкурентных предложений. В случае экономии средств по данной статье планируется провести частичный ремонт здания охраны.
- 4.7. Расходные материалы для проведения работ на территории СНТ – 100 000 руб. признать обоснованной в связи с общим подорожанием хозтоваров и расходников к ним.
- 4.8. Ремонтные работы – 7 300 000 руб.
- асфальтировка площади «Звездочка» – 1 200 000 руб. Средняя цена 1 м² асфальтового покрытия в Москве от 500 руб./ м² с материалом и зависит от объема работ и качества материала. Размер площади около 500 м² (требуется уточнения). Сумма будет определена после проведения запроса и анализа конкурентных предложений.
 - ямочный ремонт перекрестков улиц с Центральной дорогой – 800 000 руб. 22 перекрестка (10пм * 5 м ширина = 50 м²) 100 м² + асфальтировка подъезда и площадки у ангара 350м². Объем работ будет уточнен после обмера съезда каждой улицы.
. Предлагается к утверждению на Общем собрании провести вместо ямочного ремонта полную асфальтировку съездов на Центральную улицу
 - ремонт административного здания: пол на входе, пол в коридоре, магазине и подсобных помещениях включает: демонтаж старого пола, засыпка основания песком, щебнем, трамбовка, покрытие геотекстилем, армирование, бетонирование, укладка противоскользящей плитки- 190м² - 2 000 000 руб.

Сумма будет уточнена после обмеров площади ремонта, обследования скрытых дефектов пола и рассмотрения конкурентных предложений.

- ремонт кровли административного здания: демонтаж старой кровли, замена стропил, подготовка поверхности крыши под новое покрытие, утепление, укладка металлического покрытия, устройство желобов и водостоков - 2 500 000 руб.

Сумма будет уточнена после обмеров площади ремонта, обследования скрытых дефектов и рассмотрения конкурентных предложений.

- ремонт помещения правления: демонтаж деревянных стен и потолка, устройство новых стен и потолка, замена окон, дверей, отопления (батареи), устройство новой электропроводки – 800 000 руб.

Планируемые расходы считать обоснованными.

- 4.9. Охрана территории СНТ 3 630 000 руб., 275 000 руб./ мес. Цену считать обоснованной с учетом повышающего коэффициента 1.1. Цена прошлого года – 250 000 руб./ мес.

5. Расходы на выполнение решений Общего собрания и Правления.

- Пожарная безопасность – 40 000 руб. (замена или заправка огнетушителей, окраска пожарного стенда, обновление противопожарного оборудования, ТО пожарного насоса и пр). Цену считать обоснованной.
- Услуги связи, интернет – 36 000 руб. (3 000 руб. в месяц). Цена обоснована.
- Канцтовары, почтовые расходы планируются на прежнем уровне – 30 000 руб. (2 500 руб. в месяц). Цена обоснована.
- Обслуживание компьютеров, систем видео-наблюдения охраны, сайта, программы 1С и передачи отчетности – остается на уровне прошлого года 400 000 руб., без повышающего коэффициента.
- Ведение реестра, юридические услуги, оплата госпошлин – 500 000 руб. Планируется увеличить интенсивность работы по взиманию долгов и установления данных для корректировки и пополнения реестра. Стоимость услуг юристов и запросов данных о владельцах участков в госорганах вырастут. Сумму считать обоснованной.
- Проведение праздников в СНТ «ДК Конверсия» -120 000 руб. Новогодняя елка, детский праздник к началу учебного года – традиционно проводятся с участием приглашенных аниматоров с необходимым оборудованием. Цена обоснована.
- Подготовка и проведение собрания – 100 000 руб. Цены по отчетам.
- Оформление зданий в собственность – 700 000 руб.: административного здания, ангара и здания охраны. Подготовка необходимых документов и технической документации, регистрация права. Цена этой статьи расходов установлена на основе запросов профильных компаний и будет уточнена при выборе исполнителя и заключении договора.

- Межевание земель общего пользования и оформления нового генплана – 2 000 000 руб. Цена статьи установлена на основе запросов профильных организаций и подлежит корректировке при заключении договора с конкретными исполнителями.
 - Непредвиденные накладные расходы – 200 000 руб. (700 000 руб. в год 2021 – 2022гг.). Расходы по данной статье существенно снижены, т.к. предполагается, что при заключении конкретных договоров на работы по проведению ремонтов, а также некоторым работам по благоустройству, запланированные расходы могут быть сокращены после составления техзаданий и уточнения стоимости работ поэтапно.
6. Налог УСН 6% с доходов - 105 074 руб. Устанавливается расчетным путем от суммы полученных доходов от сдачи в аренду помещений и оборудования и процентов по банковским депозитам.
7. Комиссии Сбербанк и терминал - 180 000 руб. согласно договорам.
8. Оплата за ТО общей ГС - 715 200 руб., в месяц 59 600 руб. согласно договору.

Всего расходов планируется - 30 562 098 руб.

Остаток средств по плану- 132 836 руб.

Справочно: членские взносы за участок 20 соток: за год – 24 480 руб.,
2040 руб. в месяц.

Целевые взносы:

- целевой взнос на ремонт асфальтовых покрытий улиц СНТ - 500 руб. в месяц с каждого участка;
- целевой взнос на проезд грузового автомобиля общей массой более 8 т. на территорию СНТ – 1 500 руб. за 1 проезд 1 грузовой автомашины;
- целевой взнос на оформление пропуска 1 рабочему – 2 000 руб. в год;
- целевой взнос на право подключения участка к газовой сети СНТ - 232 500 руб. Используется на цели благоустройства общей территории СНТ;
- целевой взнос на оплату ТО газ. сети СНТ – 1 800 руб. в год с каждого участка, подключенного к ГС.