

**Финансово-экономическое обоснование  
к приходно-расходной смете на 2022-2023г.г. СНТ «Большая Вода»**

**I. Общие положения**

Настоящее Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью Проекта приходно-расходной сметы СНТ «Большая Вода», далее «Товарищества», на 2021-2022г.г., подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, пп.22 п.1 ст.17, пп.15 п.1 ст.15 ФЗ-217 от 01.01.2019 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Все данные, а также стоимостные величины в данном документе применены:

- на основе заключенных договоров в 2021-2022г.г.;
- исходя из фактически сложившихся расходов по статьям затрат за 2021 год;
- из открытых источников в сети интернет;
- из полученных ранее и находящихся в распоряжении правления коммерческих предложений на услуги и новое строительство.

Доходы товарищества сформированы из членских и целевых взносов, а также приравненной к ним плате собственников земельных участков и не являющихся членами товарищества. Для целей формирования приходно-расходной сметы определено, что доходы равны произведению всей площади 374 участков без учета территорий общего пользования на величину взноса. Плата за подключение к коммуникациям в приходно-расходную смету не включается и должна быть учтена отдельно от членских и целевых взносов, величина платы определена исходя из принципа компенсации издержек понесенных Товариществом, утверждена Правлением Товарищества и взимание данной платы не имеет целью извлечение прибыли.

Расходы товарищества определены с учетом абзаца 2 настоящего обоснования. Порядок расчета постатейно приведен далее.

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 товарищества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом (далее плату согласно п.3 ст.5 ФЗ-217 от 01.01.2019) рассчитан как тариф за 100 квадратных метров (1 сотку) площади земельного участка, находящегося в границах территории Товарищества и не зависит от количества участков, находящихся в собственности одного правообладателя – физического/юридического лица.

Расходы, отнесенные к категории целевых предложены как самостоятельные, это означает, что голосование за каждую категорию таких расходов предложено провести как независимое и собственникам предложено самостоятельно выбрать те из них, которые должны быть включены в приходно-расходную смету 2022-2023г.г.

Итоговая сумма членских и целевых взносов/приравненная к ним плата собственников земельных участков не являющихся членами товарищества будет определена как сумма членского и целевых взносов набравших не менее 2/3 голосов по итогам голосования.

Финансово-экономическое обоснование лежит в основе приходно-расходной сметы товарищества и не может быть использовано в обоснование снижения стоимости тарифа для отдельных правообладателей земельных участков в границах территории Товарищества под

предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных коммунальных услуг.

## II. Порядок расчета статей затрат

### Раздел I. Членские взносы

#### 1.1. Содержание Имущества общего пользования

##### 1.1.1. Очистка дорог от снега в зимний период

Величина расходов определена на основании расценок заключенных в 2021 году договоров:

(1) на чистку снега с ИП Федорова А.В. (приложение 1.1.1);

(2) на чистку снега с ИП Бабаджанов Д.Э. (приложение 1.1.1);

с учетом индекса дефлятора равным 1,1. Количество смен в месяц принято равным 8, период действия договора с декабря по март, всего четыре месяца. Выполнение работ основано на заявочной системе, т.о. понесенные расходы определяются как произведение кол-ва фактически отработанных смен на цену работы 1 смены.

##### 1.1.2. Ремонт дорог текущий

Для расчета использован заключенный в 2021 году договор с ИП Луспарян Н.А. (приложение 1.1.2) с учетом актуальной стоимости расходных материалов и дефлятором 1,1.

Данная статья расходов включает:

(1) покупку и замену 80 дорожных плит на сумму 1080 тыс. руб. с учетом стоимости материалов и стоимости работы спецтехники;

(2) Установка бордюров на внутреннем диаметре 5 перекрестков с круговым движением на сумму 166 тыс. руб.;

(3) Ремонт покрытия на перекрестках с круговым движением на сумму 250 тыс. руб.;

(4) Установка 5 лотков на сумму 460 тыс. руб.

#### 1.2. Ремонт и техническое обслуживание оборудования

##### 1.2.1. Оперативно-техническое обслуживание электрических сетей.

Расходы на абонентское обслуживание электросетевого оборудования. Договор с ПАО Россети (приложение 1.2.1.) с учетом дефлятора 1,1.

##### 1.2.2. Газопровод

Стоимость указана в соответствии с заключенным в 2016 году договором по техническому обслуживанию газопровода и газового оборудования с учетом актуальных расценок (приложение 1.2.2).

##### 1.2.3. Обслуживание очистных сооружений

Стоимость данных услуг определена на основе действующего контракта в сумме 18 тыс. руб. в мес. (приложение 1.2.3) за тот же объем работ с учетом индекса-дефлятора 1,1.

##### 1.2.4. Обслуживание емкостей ВЗУ

в 2020 году на основании договора заключенного с ООО «Эко-Столица» (приложение 1.2.4) была проведена очистка 4-х емкостей механическим и хим. способом за 100 тыс. руб. В 2023 году предусмотрено выполнение аналогичных работ с учетом удорожания.

##### 1.2.5. Обслуживание шлагбаума

Шлагбаум на КПП1 был установлен в 2019 году. Гарантийный срок истек в 2020. Стоимость услуг по обслуживанию сформирована исходя из стоимости выезда сервисного инженера 1 раз в квартал – 7,5 тыс. руб. (приложение 1.2.5).

##### 1.2.6. Ремонт насосов, автоматики КНС

Данная статья расходов спрогнозирована на основе фактически понесенных расходов в 2021 году (порядка 70 тыс. руб.).

##### 1.2.7. Ремонт и ТО автомобиля УАЗ-пикап

Данная статья расходов спрогнозирована на основе фактически понесенных расходов в 2021 году и стоимости ТО в соответствии с проектом договора с ООО «МэйджорСервисМ». (приложение 1.2.7.).

#### **1.2.8. Обслуживание КНС**

Договор на ТО КНС заключен в 2020 году. Стоимость заложена в смету на основании договора с учетом индекса-дефлятора 1,1 (приложение 1.2.7).

#### **1.2.9. Покупка «малого» насоса для КНС**

Вызвано необходимостью создания резервного фонда.

#### **1.3. Электроэнергия**

В 2021 году установлены счетчики расхода электроэнергии на всех потребителях. Расчет основан на фактическом потреблении за предыдущие периоды с учетом тарифов определенных РЭК на 2021г. (приложение 1.3).

#### **1.4. Вывоз ТБО**

Величина расходов определена на основании статистики, фактических расходов за предыдущие периоды по договору с ООО «Экорегонсервис» и ООО «Региональный Рузский оператор» (приложение 1.4). Для расчета принято количество вывозимых контейнеров в летний период 10 шт., в зимний – 8.

#### **1.5. Санитарно-химический и бактериологический анализ воды из скважины и проведение морфометрических испытаний по договору водопользования**

Величина расходов определена на основе существующих договоров:

(1) ООО НПЦ «Промэнерго» - морфометрия (приложение 1.5.1.).

(2) Центр гигиены и эпидемиологии - анализ воды из скважины и анализ сточных вод на санитарно-химический и бактериологический анализ проводится ежеквартально. (приложение 1.5.2.)

#### **1.6. Покос травы на землях общего пользования (ЗОП)**

За основу взят договор, заключенный в 2020 году с ИП Федорова А.В. (приложение 1.6) величина расходов определена ориентировочно и по факту понесенных расходов в 2021 году.

#### **1.7. Строительство площадки для сбора ТКО**

Расходы на строительство площадки для сбора ТКО в районе очистных в соответствии с решением ВОСЧ от 24.10.2021:

132 т.руб. – бетон;

71,5+150 т.руб. – металл;

26,3+150 т.руб. – прочие материалы;

30 т.руб. - ворота.

#### **1.8. Росгвардия (охрана)**

Данной статьей предусмотрены расходы на ТО и поддержку работоспособности «тревожной кнопки» для обеспечения охраны и немедленного реагирования на вызов с пульта тревожной сигнализации по договору с ФГУП Охрана Росгвардии. (приложение 1.8).

#### **1.9. Отчетность по водопользованию и лицензии на добычу воды**

В соответствии с лицензией на добычу подземных вод предусмотрена обязанность сдачи регулярной отчетности по кол-ву добытой воды. Стоимость определена на основании договоров заключенных в 2021 году:

(1) ИП Снурницын (приложение 1.9.1);

(2) Платонова Н.А. (приложение 1.9.2.).

#### **1.10. Лизинг Авто**

Расходы в соответствии с заключенным в 2021 году договором финансовой аренды автомобиля УАЗ Патриот (приложение 1.10).

#### **1.11. Страхование автомобиля УАЗ-пикап ОСАГО, КАСКО**

Расходы на страхование КАСКО и ОСАГО в соответствии с тарифами страховой компании и условиями договора финансовой аренды (приложение 1.11).

#### **1.12. Расходы на благоустройство территории ОП**

Включают в себя расходы на покраску и ремонт понтона, ремонт дорожек в прибрежной зоне, строительство ограждения для детской площадки, озеленение и прочее.

#### **1.13. Плата за водопользование**

В соответствии с договором водопользования (приложение 1.13).

### **2. Расходы связанные с оплатой труда**

## **2.1. ФОТ**

### **2.1.1. Вознаграждение председателя товарищества**

Проект трудового договора прилагается (приложение 2.1.1) Величина вознаграждения определена как сумма ежемесячных расходов в 2021г. с учетом индексации 15%.

### **2.1.2. Вознаграждение членам правления**

Сумма расходов определена из расчета 30 тыс. руб. в месяц каждому из 2-х членов правления товарищества.

### **2.1.3. Вознаграждение членам ревизионной комиссии**

Определено как стоимость подготовки аудиторского заключения 2021 (приложение 2.1.3). Может быть использовано как вознаграждение членам РК, так и в качестве платы третьей стороне за оказание услуг.

### **2.1.4. Вознаграждение коменданта**

Проект трудового договора прилагается (приложение 2.1.4). Величина определена как сумма ежемесячных расходов в 2021г. с учетом индексации 25%.

### **2.1.5. Вознаграждение бухгалтера**

Проект трудового договора прилагается (приложение 2.1.5). Величина определена как сумма ежемесячных расходов в 2021г. с учетом индексации 20%.

## **2.2. Договоры с гражданами – плательщиками налога на профессиональный доход**

### **2.2.1. Электрик-сантехник**

Проект договора прилагается (приложение 2.2.1.). Сметой предусмотрена индексация 15%.

### **2.2.2. Охранник (3 чел.)**

Проект договора 2021 прилагается (приложение 2.2.2.). Сметой предусмотрена индексация 15%. Одновременно с этим увеличен объем обязанностей. Уровень вознаграждения соответствует сложившемуся по факту 2021г.

### **2.2.3. Старший охранник**

Проект договора прилагается (приложение 2.2.3.). Сметой предусмотрена индексация 15%. Одновременно с этим увеличен объем обязанностей. Уровень вознаграждения соответствует сложившемуся по факту 2021г.

### **2.2.4. Разнорабочие – (2 чел.)**

Сезонные работники. Предполагается привлечение такой категории работников по необходимости и под конкретные проекты/работы. Сумма расходов определена в размере 39 тыс. руб. ежемесячно в течение 4 мес. (июнь-сентябрь) на каждого работника.

## **2.3. Страховые взносы**

Взносы в фонды: ПФР, ФОМС, ФСС, ФССН рассчитаны в соответствии с действующим законодательством.

## **3. Налоги.**

### **3.1. Налог на землю**

Расчет по ставке 0.2% от кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности Товарищества.

### **3.2. Налог на имущество**

СНТ не является плательщиком налога на имущество.

### **3.3. Налог на добычу подземных вод**

Рассчитан по ставке 214 руб. за 1 тыс. кубометров. Учет воды производится по данным расходомера, установленного в 2020 году. Статистика объема потребления с мая 2020г.

### **3.4. Налог при УСН**

Рассчитан ориентировочно от величины доходов.

### **3.5. Транспортный налог**

Рассчитан по ставке, установленной для данной категории транспортных средств действующих на территории Московской области.

## **4. Материалы**

### **4.1. Хозтовары**

Расчет произведен на основании данных за 2020-2021. В данную статью расходов

включены затраты на: моющие вещества, средства гигиены, др. мелкие расходы. Договор на приобретение (приложение 4.1.)

#### **4.2. Инструменты, материалы, запасные части**

Метизы, ручной инструмент, запасные части к технике, лампы, расходные материалы к триммерам, бензоинструменту, прочие расходы. Договор на приобретение (приложение 4.1.)

#### **4.3. Топливо для автомобиля Уаз-пикап**

Расчет проведен усредненно исходя из протяженности дорог общего пользования и среднего расхода на данные цели в течение 2020-2021. Начиная с августа 2020 года Товариществом заключен договор с ПАО Роснефть на использование виртуальной заправочной карты. Списание расходов производится с учетом пробега а/м УАЗ Патриот. (договор публичный в виде присоединения, на бумажном носителе не предусмотрен).

#### **4.4. Топливо, масла для садовой техники**

Расчет сделан по среднему. Начиная с августа 2020 года списание производится по журналу расхода ГСМ (договор публичный в виде присоединения, на бумажном носителе не предусмотрен).

#### **4.5. Спецодежда и СИЗ**

Расчет прилагается (приложение 4.5.)

### **5. Хозяйственные и административные расходы**

#### **5.1. Договор на услуги АО Почта России**

Заключен договор на услугу «бюкс-сервис» - доставка и отправка корреспонденции из/в СНТ. Стоимость 3,6 тыс. руб. в месяц. (приложение 5.1.)

#### **5.2. Приобретение корма для собак**

Заключен договор на поставку корма (приложение 5.2.).

#### **5.3. Обработка от клещей**

Территории общего пользования подлежащие обработке: детская и спортивная площадка, прибрежная зона. Стоимость определена ориентировочно на основании расходов в 2021г. с учетом дефлятора 10% (приложение 5.3.).

#### **5.4. Расходы на проведение ОСЧ**

Включают в себя плату за аренду (приложение 5.4.) зала 3ч\*5000 руб., плату за публикацию объявления в СМИ, а также прочие расходы.

#### **5.5. Почтовые и канцелярские расходы**

Плата за почтовые отправления, канцелярские товары (папки, картриджи, бумага). Определены на основе фактического расхода в 2020-2021.

#### **5.6. Расходы на услуги связи**

Абонентская плата за 3 мобильных телефона (3\*700 руб.), плата за интернет 500 руб. в месяц. (приложение 5.6.).

#### **5.7. Расходы на стройку хоз. двора**

Предусмотрены затраты на финальную отделку, подшивку кровли и установку ворот.

#### **5.8. Банковские услуги**

В соответствии с тарифами банка. Тарифный план «полным ходом».

#### **5.9. Поддержка 1С**

Договор на поддержку программного продукта (приложение 5.9.).

#### **5.10. Иные ИТ услуги**

Расходы на доработку «коробочной» версии программы. Абонентская плата за программу pass24online.

### **6. Юридические услуги**

Юридическая поддержка. На основе договоров заключенных в 2020. Основные судебные расходы понесены в период с декабря 2020 по июнь 2021. Запланировано 50% от расходов предыдущей сметы.

### **7. Расходы на оформление в собственность имущества СНТ**

Траты по данной статье определены на основании факта понесенных расходов в предыдущих периодах (КПП 1,2, газопровод, скважина).

#### **8. Монтаж системы видеонаблюдения**

Установка 5 дополнительных камер видеонаблюдения. КП прилагается (приложение 8).

#### **9. Инженерные изыскания**

Запланировано приобретение и подключение ККМ на основании отчета аудита 2020. (Приложение 9).

#### **10. Резервный фонд (аварийный фонд)**

Определен по факту понесенных расходов в 2021 на устранение аварий на электрооборудовании.

### **Раздел II. Целевые взносы**

Данные расходы направлены на: создание или приобретение необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования, реализацию мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества и включают в себя следующие статьи:

- 1) Строительство спортплощадки. Общая сумма и эскиз представлены в КП (приложение Ц1.1, Ц1.2., Ц1.3.).
- 2) Согласование точки сброса. КП от потенциальных контрагентов (приложение Ц2).
- 3) Ремонт дорог асфальтовой крошкой. Укладка асфальтоукладчиком. Уплотнение катком. (приложение Ц3).
- 4) Строительство дороги и площадки для разворота/парковки для внешнего доступа к месту сбора ТКО в районе очистных сооружений (приложение Ц4).
- 5) Реконструкция уличного освещения в зоне «элит» (приложение Ц5). Расчет произведен на основе полученного КП и ориентировочной стоимости фонарей порядка 30 тыс. руб. за 1 шт. (будет согласовано дополнительно).

### **Приложения к ФЭО приходно-расходной сметы СНТ Большая вода на 2022-23г.г.**

- 1) Приложение 1.1.1. Договор на очистку территории от снега.
- 2) Приложение 1.1.2. Договор подряда.
- 3) Приложение 1.2.1. Договор на оказание услуг по абонентскому обслуживанию.
- 4) Приложение 1.2.2. Договор на ТО газопровода.
- 5) Приложение 1.2.3. Договор на оказание услуг по сервисному обслуживанию очистных.
- 6) Приложение 1.2.4. Договор на выполнение работ по очистке емкостей.
- 7) Приложение 1.2.5. Счет на услуги по ремонту шлагбаума.
- 8) Приложение 1.2.7. Договор на ТО и ремонт автомобиля.
- 9) Приложение 1.2.8. Договор на ТО насосного оборудования.
- 10) Приложение 1.3. Расчет затрат на электроэнергию.
- 11) Приложение 1.4. Договор на обращение с ТКО.
- 12) Приложение 1.5.1 Договор на анализ сточных и природных вод.
- 13) Приложение 1.5.2 Договор на сан.хим сан.бак. анализ.
- 14) Приложение 1.6. Договор на оказание услуг по покосу травы.
- 15) Приложении 1.8. Договор с ФГУВ УВО «тревожная кнопка».
- 16) Приложение 1.9.1. Договор на подготовку и сдачу отчетности по водопользованию.
- 17) Приложение 1.9.2. Договор на подготовку отчетности по лицензии.
- 18) Приложение 1.10. Договор лизинга автомобиля.
- 19) Приложение 1.11. и 1.11.1 Полисы ОСАГО и КАСКО.
- 20) Приложение 1.13. Договор водопользования.
- 21) Приложение 2.1.1. Трудовой договор с председателем товарищества.
- 22) Приложение 2.1.3. Договор оказания аудиторских услуг.
- 23) Приложение 2.1.4. Трудовой договор с комендантом товарищества.
- 24) Приложение 2.1.5. Трудовой договор с бухгалтером товарищества.
- 25) Приложение 2.2.1. Договор с электриком-сантехником.

- 26) Приложение 2.2.2. Договор с охранником.
- 27) Приложение 2.2.3. Договор со старшим смены.
- 28) Приложение 4.1. Договор клиентского счета.
- 29) Приложение 4.5. Расчет расходов на спецодежду и СИЗ.
- 30) Приложение 5.1. Договор на оказание услуги «бокс-сервис».
- 31) Приложение 5.2. Договор поставки кормов для собак.
- 32) Приложение 5.3. Договор на оказание комплекса сан-эпид. услуг.
- 33) Приложение 5.4. Договор аренды.
- 34) Приложение 5.6. Договор на услуги связи.
- 35) Приложение 5.9. Договор на поддержку 1С.
- 36) Приложение 8. КП на монтаж 5 видеокамер.
- 37) Приложение 9. КП на проведение инженерных изысканий.
- 38) Приложение Ц1.1, Ц1.2., Ц1.3. КП на строительство спортивной площадки.
- 39) Приложение Ц2. КП на согласование точки сброса ИП Снурницын Ю.В.
- 40) Приложение Ц3. Расчет стоимости работ по ремонту дорог асфальтовой крошкой.
- 41) Приложение Ц4. КП на строительство дороги и площадки для разворота/парковки для внешнего доступа к месту сбора ТКО.
- 42) Приложение Ц5. КП на реконструкцию уличного освещения в зоне «элит».