

**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 «Экорегіонсервис» 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».