

**Финансово-экономическое обоснование
к приходно-расходной смете на 2021-2022г.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 2020-2021г.г.;
- исходя из фактически сложившихся расходов по статьям затрат за период 2020 - май 2021;
- 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 2021-2022г.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 заключенного в 2020 году договора на чистку снега с ИП Федорова с учетом индекса дефлятора равным 1,1 (Приложение 1.1.1) 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 2020 году договор с ИП Бурмистров (Приложение 1.1.2) с учетом снижения стоимости, эквивалентной выполнению работ собственными силами с привлечением спецтехники со стороны.

Данная статья расходов включает приобретение порядка 40 новых дорожных плит на сумму 400 тыс. руб. с учетом доставки, и работы по переукладке новых и б/у плит в количестве 100 шт. на сумму 250 тыс. руб. Кроме того, предусмотрены работы по ремонту дорожного покрытия въездной группы на сумму 380 тыс. руб. Сводный анализ коммерческих предложений приведен в Приложении 1.1.2.1.

1.2. Ремонт и техническое обслуживание оборудования

1.2.1. Газопровод

Стоимость указана в соответствии с заключенным в 2016 году договором по техническому обслуживанию газопровода и газового оборудования с учетом актуальных расценок (Приложение 1.2.1).

1.2.2. Обслуживание очистных сооружений

Стоимость данных услуг определена на основе действующего контракта в сумме 18 тыс. руб. в мес. (Приложение 1.2.2) за тот же объем работ с учетом индекса-дефлятора 1,05.

1.2.3. Обслуживание емкостей ВЗУ

в 2020 году на основании договора заключенного с ООО «Эко-Столица» (Приложение 1.2.3) была проведена очистка 4-х емкостей механическим и хим. способом за 100 тыс. руб. В 2021 году предусмотрено выполнение работ собственными силами и приобретение для этих целей аппарата высокого давления на сумму 35 тыс. руб.

1.2.4. Обслуживание шлагбаума

Шлагбаум на КПП1 был установлен в 2019 году. К сегодняшнему дню гарантийный срок истек. Стоимость услуг по обслуживанию сформирована исходя из стоимости выезда сервисного инженера 1 раз в полугодие – 6 тыс. руб. (Приложение 1.2.4).

1.2.5. Ремонт насосов КНС

Данная статья расходов, очевидно, не может быть качественно спрогнозирована. Сметой не предусмотрена. Заключение договора на ТО насосного оборудования и автоматики сведет к минимуму издержки, связанные с внеплановым ремонтом.

1.2.6. Обслуживание водопровода

В 2021 году данные работы выполняются собственными силами.

1.2.7. Обслуживание КНС

Договор на ТО КНС заключен в 2020 году. Стоимость заложена в смету на основании договора с учетом индекса-дефлятора 1,05 (Приложение 1.2.7).

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 9 шт., в зимний – 5.

1.5. Санитарно-химический и бактериологический анализ

Величина расходов определена на основе существующего договора. Анализ воды из скважины и анализ сточных вод на санитарно-химический и бактериологический анализ проводится ежеквартально. (Приложение 1.5)

1.6. Покос травы на землях общего пользования (ЗОП)

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

1.7. Строительство площадки для сбора ТКО

Смета на строительство в работе и зависит от выбора места размещения. Аналитика для принятия решения о выборе представлена в Приложении 1.7.

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 воде (скважина)

В соответствии с лицензией на добычу подземных вод предусмотрена обязанность сдачи регулярной отчетности по кол-ву добытой воды. Стоимость определена на основании договора заключенного в 2021 году (Приложение 1.9).

1.10. Лизинг Авто

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

1.11. Страхование Авто

Расходы на страхование КАСКО и ОСАГО в соответствии с тарифами страховой компании и условиями договора финансовой аренды (см п.1.10).

2. Расходы связанные с оплатой труда

2.1. ФОТ

2.1.1. Вознаграждение председателя товарищества

Проект трудового договора прилагается (Приложение 2.1.1) Величина определена как сумма ежемесячных расходов в 2020г. с учетом индексации 10%.

2.1.2. Вознаграждение членам ревизионной комиссии

Определено как стоимость подготовки аудиторского заключения 2020 (Приложение 2.1.2) с учетом индексации 10%. Может быть использовано как вознаграждение членам РК, так и в качестве платы третьей стороне за оказание услуг.

2.1.3. Вознаграждение коменданта

Проект трудового договора прилагается (Приложение 2.1.3). Величина определена как сумма ежемесячных расходов в 2020 г. с учетом индексации 10%.

2.1.4. Вознаграждение бухгалтера

Проект трудового договора прилагается (Приложение 2.1.4). Величина ежемесячного вознаграждения 50 тыс. руб. до вычета налогов.

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 5%.

2.2.2. Охранник (3 чел.)

Проект договора 2020 прилагается (Приложение 2.2.2.). Сметой предусмотрена индексация 5%. Одновременно с этим увеличен объем обязанностей. Уровень вознаграждения соответствует сложившемуся по факту 2020г.

2.2.3. Старший охранник

Проект договора прилагается (Приложение 2.2.3.). Сметой предусмотрена индексация

5%. Одновременно с этим увеличен объем обязанностей. Уровень вознаграждения соответствует сложившемуся по факту 2020г.

2.2.4. Разнорабочие – (2 чел.)

Сезонные работники. Предполагается привлечение такой категории работников по необходимости и под конкретные проекты/работы. Сумма расходов не превысит 35 тыс. руб. ежемесячно в течение 6 мес. на каждого работника.

2.3. Страховые взносы

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

3. Налоги.

3.1.1. Налог на землю

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

3.1.2. Налог на имущество

В собственность товарищества не оформлены основные средства, в первую очередь инженерные сети/коммуникации. Данная работа будет проведена в 2021г. Стоимость объектов будет определена на основании работы оценщиков.

3.1.3. Налог на добычу подземных вод

Расчитан по ставке 162 руб. за 1 тыс. кубометров. Учет воды производится по данным расходомера, установленного в 2020 году. Статистика объема потребления с мая 2020г.

3.1.4. Налог при УСН

Расчитан ориентировочно от величины доходов от коммерческой деятельности.

3.1.5. Транспортный налог

Расчитан по ставке, установленной для данной категории транспортных средств.

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

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. (Приложение 5.3.).

5.4. Расходы на проведение ОСЧ

Включают в себя плату за аренду зала 4ч*6000 руб., плату за публикацию объявления в СМИ, порядка 8000 руб., 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. Технический аудит сетей

Аудит сетей электроснабжения (причина – высокие потери на линиях), стоимость определена ориентировочно.

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.

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. Отчетность по водопользованию

Формирование и сдача отчетности в соответствии с условиями заключенного договора водопользования + расходы на проведение анализов воды (Приложение 8).

9. Расходы на приобретение и регистрацию ККМ

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

Раздел II. Целевые взносы

Данные расходы направлены на: проведение кадастровых работ, 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)** Реализацию 1-го этапа проекта по строительству детской и спортивной площадки. Общая сумма и эскиз представлены в приложении Ц1, Ц1.1.
- 2)** Проект строительства системы ливневой канализации включающий пояснительную записку, рабочую документацию (Приложение Ц2).
- 3)** Заключение договора на монтаж системы видеонаблюдения для обеспечения контроля и безопасности. Договор будет заключен с текущим провайдером предоставления доступа к сети интернет т.к. кабельная сеть и инфраструктура уже создана в поселке. (Приложение Ц3).
- 4)** Кадастр (границы), исправление реестровой ошибки (Приложение Ц4.1, 4.2, 4.3, 4.4). КП от контрагентов приложены. Реализация в деталях отличается, но каждое из них – исправление координат всех земельных участков находящихся в границах СНТ.
- 5)** Согласование точки сброса. КП от потенциальных контрагентов (Приложение Ц5). Работы связанные с обследованием территории на предмет осуществления сброса сточных вод с очистных сооружений.

- 6) Расходы на благоустройство территории общего пользования. Включают в себя расходы на покраску и ремонт понтона, ремонт дорожек в прибрежной зоне, строительство ограждения для детской площадки, озеленение и прочее.
- 7) Аренда земли в прибрежной территории. Аренда земельного участка прилегающего к территории СНТ. Схема на КПП – приложение Ц7. Стоимость определена ориентировочно.
- 8) Приобретение автомобильного прицепа для хозяйственных нужд СНТ. (Приложение Ц8).
- 9) Монтаж системы водоочистки на ВЗУ. Комплекс работ направленный на установку системы общей водоподготовки воды из скважины для ее умягчения и снижения уровня железа. (Приложение Ц9).
- 10) Строительство помоста/понтон для отдыха в прибрежке. Возведение конструкции в виде деревянного настила на свайном основании (или плавучей конструкции) в прибрежной зоне для отдыха. (Приложение Ц10).

Приложения с ФЭО приходно-расходной сметы СНТ Большая вода на 2021-22г.г.

- 1) Приложение 1.1.1. Договор очистки территории от снега.
- 2) Приложение 1.1.2. Договор подряда на ремонт дорог.
- 3) Приложении 1.1.2.1. Сравнительный анализ КП на ремонт въездной группы.
- 4) Приложение 1.2.1. Договор на ТО газопровода.
- 5) Приложение 1.2.2. Договор на оказание услуг по сервисному обслуживанию очистных.
- 6) Приложение 1.2.3. Договор на выполнение работ по очистке емкостей.
- 7) Приложение 1.2.4. Счет на услуги по ремонту шлагбаума.
- 8) Приложение 1.2.7. Договор на ТО насосного оборудования.
- 9) Приложение 1.3. Расчет затрат на электроэнергию.
- 10) Приложение 1.4. Договор на обращение с ТКО.
- 11) Приложение 1.5. Договор с центром эпидемиологии и гигиены МО.
- 12) Приложение 1.6. Договор на оказание услуг по покосу травы.
- 13) Приложении 1.7. Аналитическая записка-обоснование выбора места для размещения площадки для сбора ТКО.
- 14) Приложение 1.8. Договор с ФГУВ УВО «тревожная кнопка».
- 15) Приложение 1.9. Договор на подготовку отчетности по лицензии.
- 16) Приложение 1.10. Договор лизинга авто.
- 17) Приложение 2.1.1. Трудовой договор с председателем товарищества.
- 18) Приложение 2.1.2. Договор оказания аудиторских услуг.
- 19) Приложение 2.1.3. Трудовой договор с комендантом товарищества.
- 20) Приложение 2.1.4. Трудовой договор с бухгалтером товарищества.
- 21) Приложение 2.2.1. Договор с электриком-сантехником.
- 22) Приложение 2.2.2. Договор с охранником.
- 23) Приложение 2.2.3. Договор со старшим смены.
- 24) Приложение 4.1. Договор клиентского счета.
- 25) Приложение 4.5. Расчет расходов на спецодежду и СИЗ.
- 26) Приложение 5.1. Договор на оказание услуги «бокс-сервис».
- 27) Приложение 5.2. Договор поставки кормов для собак.
- 28) Приложение 5.3. Договор на оказание комплекса сан-эпид. услуг.
- 29) Приложение 5.6. Договор на услуги связи.
- 30) Приложение 5.9. Договор на поддержку 1С
- 31) Приложение 8. Договор с ИП Снурницын на подготовку отчетности.
- 32) Приложение 9. Счет на оплату стоимости товара и услуг.
- 33) Приложение Ц1. Эскиз плана застройки общественной территории.
- 34) Приложение Ц1.1. Расчет стоимости к эскизу.

- 35) Приложение Ц2. КП ООО «СпецГидроПроект» на проектную документацию.
- 36) Приложение Ц3. Счет-Наряд на монтаж видеокамер.
- 37) Приложение Ц4.1. КП на исправление реестровой ошибки Вита-Хауз.
- 38) Приложение Ц4.2. КП1 на исправление реестровой ошибки Агентство Кадастра и Недвижимости.
- 39) Приложение Ц4.3. КП2 на исправление реестровой ошибки Агентство Кадастра и Недвижимости.
- 40) Приложение Ц4.4. КП на исправление реестровой ошибки Кузнецов Д.С.
- 41) Приложение Ц5. КП на согласование точки сброса ИП Снурницын Ю.В.
- 42) Приложение Ц7. Схема расположения земельного участка на КПТ.
- 43) Приложение Ц8. Счет на приобретение автомобильного прицепа.
- 44) Приложение Ц9. КП на приобретение и монтаж системы водоподготовки на ВЗУ.
- 45) Приложение Ц10. Примерный расчет на строительство помоста в прибрежной территории.