

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием членов
СНТ «Приборстрой»
Протокол № _____
от «__» _____ 2024 г.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

размера ежемесячных членских взносов
к проекту Смета (ДДС факт - план) СНТ «Приборстрой» на период с
01.06.2024 г. по 31.05.2025 г.

ВВЕДЕНИЕ

СНТ «Приборстрой» является юридическим лицом, подтвержденным Государственной регистрацией в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

Как юридическое лицо, СНТ обязано исполнять Законодательство Российской Федерации, в том числе Постановления Правительства РФ, Правительства Московской области, иные распоряжения органов местного самоуправления Муниципальной власти.

Деятельность СНТ подотчетна перед органами государственной власти РФ, Налоговыми органами РФ, Пенсионным Фондом РФ, Фондом Социального Страхования РФ, Федеральным органом ОМС, МЧС, Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и других органов, регулирующих деятельность юридических лиц.

Подотчетность перед указанными органами предусматривает предоставление отчетов с различной периодичностью не только по финансовым вопросам, но и по обороту земель, обороту отходов, соблюдению земельного Законодательства, соблюдению Лесного кодекса, противопожарных мер и мер по охране природы и труда работников.

В вопросах надлежащего содержания имущества общего назначения СНТ должно руководствоваться Законодательством Российской Федерации, что накладывает обязательства на всех собственников земельных участков в границах территории СНТ по финансированию необходимых работ на территории СНТ и оплате труда нанятых работников для обеспечения выполнения необходимых работ.

Настоящее Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью Проекта Смета (ДДС факт-план) СНТ «Приборстрой» на 2024-2025 финансовый год, 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» (далее ФЗ-217).

Все данные, а также стоимостные величины в данном документе взяты из оценочных и плановых показателей Смета (ДДС факт-план) СНТ «Приборстрой».

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 садоводства или огородничества, 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 1 земельный участок, являющимся членом СНТ.

В ФЗ-217 представлен исчерпывающий перечень статей расходов, на покрытие которых могут быть использованы денежные средства, уплаченные в виде членских и целевых взносов. Каких-либо исключений не допускается.

ДОХОДНАЯ И РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

Остаток на начало	493 356
Доходы	4 318 450
Расходы	4 797 000
Остаток на конец	14 806

Расходы СНТ без учета электроэнергии составляют 4 797 000 руб.

Исходя из кол-ва участков (членов СНТ) – 245 шт. расчётное обосновывается, как 19 580 руб. за 1 земельный участок, но с учетом планового дохода:

- от аренды ЗОП (включая взнос магазина) – 368 450 руб.
- по договорам на право подключения к газопроводу – 170 000 руб.
- членские взносы прошлых лет (долги) – 300 000 руб.
- целевые взносы (реконструкция ЛЭП) – 50 000 руб.
- входящий остаток на р./сч. – 493 356 руб.

Итого расходная часть компенсируясь и снижается, составив 3 415 194 руб.

Стоимость расчётно обосновывается, как 13 940 руб. за 1 земельный участок (член СНТ).

Предлагается округлить для удобства оплаты частями и учета утвердить сумму:

14 000 руб. за 1 земельный участок (собственник и/или индивидуал СНТ).

В соответствии с ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- 1) с содержанием и ремонт общего имущества товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с

этими организациями;

4) с благоустройством земельных участков общего назначения;

5) с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах»

Статьи расходов:

1.	<p>Организация работы Председателя (вознаграждение) Согласно требованиям закона, Председатель Правления должен получать заработную плату либо вознаграждение. График работы председателя ненормированный, предполагает работу в выходные дни. Кроме должностных обязанностей председатель несёт ответственность в соответствии с законодательством. Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом СНТ (председательство на собраниях, прием новых членов СНТ, отслеживание деятельности бухгалтерии, проведение финансовых операций от имени СНТ, контроль платежей, взаимодействие со структурами, заключение соглашений с подрядчиками, отслеживание состояния инфраструктуры контроль выполнения работ и прочее, выдает справки, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от собственников, осуществляет стратегическое планирование развития СНТ и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами.</p>	420 000 руб. (35 000руб. x 12 месяцев)
2.	<p>Бухгалтерское обслуживание Для ведения бух. деятельности и обеспечения своевременной сдачи отчетности заключен договор на оказание бухгалтерских услуг для СНТ (цена ведения бухгалтерии СНТ зависит, прежде всего, от количества собственников). Основным источником поступления денежных средств для СНТ являются ежегодные взносы его членов. Следовательно, бюджет организации ограничен, и важно рационально использовать каждую копейку. Финансовые гарантии, налоговые риски, сервис и качество - это весомые аргументы в пользу аутсорсинга. Услуга аутсорсинга по бухгалтерскому сопровождению (в соответствии с ФЗ-217) включает:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ведение финансового учета.2. Подготовка и сдача всей отчетности в электронном виде (ЭДО)3. Начисление и выплата зарплаты/вознаграждения4. Подготовка платежных поручений, в том числе на выплату зарплаты и уплату налогов.5. Загрузка банковских выписок	220 000 руб. (15 000 руб. x 12 месяцев) = 180 000руб + 40 000руб накладные расходы по сдаче ежеквартальной, годовой отчетности и отчетности по требованиям)

	<p>6. Общение с налоговыми органами и внебюджетными фондами, ответы на требования</p> <p>7. Проведение документов</p> <p>8. Консультации и советы по ведению учета</p> <p>9. Проверка договоров с контрагентами.</p> <p>10. Анализ доходов и расходов, оптимизация.</p>	
3.	<p>Вывоз мусора (РРО, Экология, уборка урн и территории СНТ)</p> <p>Новые санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.7.3550-19 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований" вступили в силу с 1 января 2020 года (далее – СанПиН). Законодательство на федеральном уровне обязало всех дачников оплачивать вывоз мусора СНТ. Правление товарищества, в лице председателя, обязано заключить договор с назначенным региональным оператором.</p> <p>С 01.05.2024г. в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 19.04.2024 № 380-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 15.04.2024 № 348-ПП «О внесении изменения в Положение о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Московской области и об утверждении Порядка выбора способа расчета объема твердых коммунальных отходов в целях расчетов по договорам на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами региональным оператором и (или) потребителем услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами» (далее – Постановление) в отношении СНТ на территории Московской области будет применяться способ коммерческого учета исходя из нормативов накопления твердых коммунальных отходов.</p> <p>Согласно ДС от 01.05.2024г. с РРО к Договору №РРО-2020-9202630 от 09.04.2020г. норматив для СНТ составит 28,98 куб.м/в месяц по текущему тарифу за вывоз 1 куб.м мусора (931,57руб. без учета НДС) стоимость услуги составит 32400руб. в месяц.</p> <p>Вывозить крупногабаритные отходы, согласно новому СанПиНу, следует не реже одного раза в неделю. Согласно СанПиН не допускается загнивание и разложение мусора в контейнерах, поэтому строго регламентирована периодичность вывоза.</p> <p>Мусорная свалка на территории товарищества – повод для крупного штрафа, который может быть назначен СНТ в целом. При этом следить за чистотой важно не только в самом садоводстве, но и за его пределами.</p> <p>Основание: статья 8.2 КоАП РФ.</p> <p>Размер штрафа: от 100 до 250 тысяч рублей – для юридических лиц.</p> <p>За несоблюдение санитарно-эпидемиологических требований, на виновных налагается штраф – до 20 000 руб.</p>	<p>460 000руб. (388 800руб. оплата по договору с РРО по действующему тарифу + 9 000руб оплата по договору с Экологией за сопровождение экологической отчетности + 36 000руб (3 000руб*12) уборка урн и территории СНТ + 26 200руб заложено 6% на ежегодное увеличение тарифа за вывоз 1 куб.м мусора.</p>

	<p>Также за несоблюдение правил охраны окружающей среды при обращении с отходами положен штраф в сумме до 250 000 руб. для юридических лиц.</p> <p>Отходы, запрещенные к помещению в контейнер: Строительный мусор, Промышленный мусор, Сельскохозяйственный мусор, Крупногабаритные отходы, Металлосодержащие отходы, Опасные отходы.</p> <p>ВАЖНО! Обращение к собственникам земель и гостям СНТ! <u>Пожалуйста, будьте разумны и относитесь с уважением друг к другу, выбрасывайте в мусорные контейнеры ТОЛЬКО БЫТОВЫЕ ОТХОДЫ! Содержите площадки в чистоте!</u> <u>Растительные остатки нужно либо самостоятельно вывозить, либо делать на собственном участке для утилизации компостные ямы. Обрезанные ветки можно приносить на территорию складов для последующей утилизации. График по приему веток выкладывается в чате воцап СНТ.</u></p>	
4.	<p>Обслуживание газопровода</p> <p>Оплата за обслуживание газопровода по договору на техническое обслуживание от 01.07.2023г. № Д-708 производится за счет целевых взносов новых пользователей, подключающихся к магистральной трубе СНТ.</p>	250 000руб. (16500*12=198000+25% на ежегодное увеличение тарифов)
5.	<p>Расчистка от снега улиц и дорог СНТ, в т.ч. посыпка песком</p> <p>Расчетный период 5 месяцев (с ноября по март)</p> <p>Чистка Территории трактором-погрузчиком, трактором, мини-трактором в зависимости от высоты снежного покрова и необходимости расширения проездов и сдвига отвалов снега на поворотах с центральной улицы 2 раз в месяц – 50 000 руб.</p> <p>Минимальное требование для начала уборки снега для садового некоммерческого товарищества и любой другой управляющей организации в России — наличие колеиности свыше 5 см.</p> <p>Помимо обеспечения проезда обычного транспорта, чистка снега необходима для соблюдения требований пожарной безопасности в зимний период (обеспечение проезда пожарной техники). В ином случае возможны штрафы.</p> <p>В случае выявленных нарушений (за превышение предельной высоты снега) в СНТ штраф составит 100 000 руб. Административное взыскание последует, если СНТ не соблюдает нормы по обеспечению доступа службам экстренной помощи. Выплатить штраф СНТ должно будет из общих взносов.</p>	250 000 руб. (25 000руб. x 10 раз)
6.	<p>Налоги</p> <p><u>ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ:</u> Территории, занятые дорогами, коммунальными и общественными объектами, местами для игр детей и занятиями спортом;</p> <p><u>НАЛОГ на прибыль по УСН:</u> Налог на прибыль СНТ по договорам аренды.</p>	430 000 руб. (в план заложены + 10% на возможное увеличение налогов)

	<p>НДФЛ: Товарищество заключает трудовой контракт, с начислений работника оплачивает НДФЛ в налоговую инспекцию. НДФЛ равен 13% от зарплаты сотрудника.</p> <p>Взносы в фонды с оплаты труда: С вознаграждения за работу председателя СНТ обязан производить отчисления в Пенсионный фонд России (ПФР) – 22%, Фонд обязательного медицинского страхования (ОМС) – 5,1%, Фонд социального страхования (ФСС) – 2,9% со своей заработной платы.</p>	
7.	<p>Оплаты за электроэнергию (включая потери в электросетях и освещение) По выставленным счетам от АО Мосэнергосбыт (сверка по счетчикам), передача контрольных показаний по счетчикам на прямых договорах в Мосэнергосбыт для учета вычета потребления собственников на прямых договорах из общего счета СНТ.</p>	4 350 000 руб.
8.	<p>Банковские услуги, нотариальные услуги, оплата госпошлины, почтовые расходы Статья увеличена на 50 000 руб. с учетом почтовых расходов и гос.пошлины для работы с должниками.</p>	65 000 руб.
9.	<p>Обслуживание электрооборудования и реконструкция ЛЭП Свели в одну статью расходов все расходы по ЛЭП, ранее в этой статье закладывались только текущие работы по ремонту и содержанию ЛЭП, включая уличное освещение, расходы на реконструкцию закладывали в статью «Прочие».</p>	350 000 руб.
10.	<p>Содержание территории складов Очистка крыш от снега в зимний период времени, расчистка от снега территории складов, частичный ремонт кровли. Выделили в отдельную статью содержание территории складов, для удобства анализа рентабельности. Ранее расходы на содержание складов закладывались в статью «Прочие».</p>	60 000 руб.
11.	<p>Ремонт дорог Выделили в отдельную статью ремонт дорог. Ранее расходы учитывались в статье «Прочие».</p>	100 000 руб.
12.	<p>Колодцы - проверка качества воды, ремонт, чистка. Все расходы, связанные с ремонтом и содержанием колодцев, объединили в одной статье, ранее расходы проходили по следующим статьям «Ремонт и прочее на ЗОП», «Колодцы чистка» и «Прочие».</p>	60 000 руб.
13.	<p>Дренажные работы, в т.ч. чистка канав и бензин для помпы - 10 200*8 = 81 600руб оплата за отведение поверхностных вод по договору; - покупка не менее 40 литров бензина для откачки воды с затопляемых участков в весенний период (зависит от размеров паводка); - чистка сточных канав и канав водоотведения; Объединили в одну статью, ранее расходы проходили по следующим статьям «Ремонт и прочее на ЗОП», «Дренаж» и «Прочие».</p>	150 000 руб.

14.	<p>Учет платежей, делопроизводство</p> <p>-Ведение учета по оплате членских/целевых взносов и электроэнергии. Ежемесячный расчет и рассылка сумм к оплате за электричество после снятия контрольных показаний приборов учета садоводам, производящих оплату за электричество в СНТ, передача контрольных показаний в Мосэнергосбыт по садоводам на прямых договорах. Осуществление перерасчетов в случаях переплат.</p> <p>-Работа с должниками.</p> <p>-Получение счетов от поставщиков коммунальных услуг и контроль оплаты по договорам СНТ. Регулярные сверки с поставщиками и урегулирование вопросов по некорректно выставленным счетам и/или ошибкам во взаиморасчетах. Контроль получения счетов и закрывающих документов, а также актов сверки взаиморасчетов.</p> <p>- Ведение отчетности, включая подготовку отчетов об исполнении приходно-расходной сметы.</p> <p>-Ведение протоколов заседаний Правления. Составление писем, объявлений, приказов. Распоряжений.</p> <p>-Участие, вместе с председателем СНТ, во встречах с представителями администрации, ресурсоснабжающих и прочих организаций для решения вопросов жизнедеятельности СНТ.</p> <p>-Ведение документооборота.</p> <p>-Организация и участие в ревизиях имущества СНТ.</p>	360 000 руб. (30 000 *12месяцев)
15.	<p>Контрольные измерения</p> <p>Снятие показаний с 248 счетчиков (Верх 65, Низ 183), Тариф лето - 2 480 руб, Тариф зима 3 130руб. Заложено увеличение стоимости работ на 10%. Так же заложены средства на ежегодную инвентаризацию.</p>	42 000 руб.
16.	<p>Покос травы (в т.ч. покос территории ВЗУ, расходники, бензин, ремонт/покупка кос)</p> <p>Заложено увеличение стоимости покоса ЗОП до 35 000руб, территории ВЗУ до 10 000руб. При возможности найти исполнителей за меньшие деньги возможна экономия.</p>	105 000 руб.
17.	<p>Опил деревьев</p> <p>Статья включает опил аварийных деревьев, кронирование деревьев и удаление веток деревьев и кустарников, под ЛЭП, представляющих угрозу обрыва проводов. На территории общего пользования. А также их вывоз и утилизацию.</p> <p>Утвержденная стоимость работ 750 руб/час на опил веток деревьев и кустарников, утилизация веток объема около 8 куб.м – 2 000руб, опил аварийных высокорослых деревьев оговаривается отдельно в зависимости от сложности работ.</p>	100 000 руб.
18.	<p>Интернет для дома правления и системы видеонаблюдения, в т.ч. подключение к Истранет</p> <p>Интернет-сайт лицензии/сертификаты 7500 руб., ведение сайта 19 000 руб. в год. Стоимость подключения Истранет на физ.лицо для нужд дома правления и камер видеонаблюдения около 15 000 руб. Ежемесячный платеж около 900 руб в месяц. 7 700 руб. запланировано на возможную замену роутера в доме правления и рост тарифов.</p>	60 000 руб.

	Объединили в одну статью, ранее расходы проходили по следующим статьям «Содержание дома Правления и ворот» и «Интернет сайт».	
19.	<p>Канцтовары</p> <p>Для выполнения работ правлению и председателю необходимо приобретать канц. товары хотя бы в минимальном количестве, а именно бумага для принтера, картриджи для принтера, файлы и т.д. Данная статья может быть сокращена, если есть садоводы, которые готовы оказать помощь с канц.товарами в натуральном или материальном виде. Готовы принять канц.товары по акту приема-передачи, в т.ч. б/у.</p> <p>* Будем благодарны благотворительным целевым взносам на канц.товары на счет СНТ от желающих. Список необходимого для работы можно уточнить в правлении.</p>	5 000 руб.
20.	<p>Кадастровые работы</p> <p>В прошлом году удалось решить большинство вопросов с постановкой ЗОП на кадастровый учет по решению суда, из-за которых была введена приостановка регистрации, либо бесплатно, либо с минимальными финансовыми затратами без дополнительных судебных разбирательств, однако окончательно вопрос не урегулирован. Не исключена вероятность того, что придется обращаться в суд для завершения процесса регистрации. По завершении регистрации ЗОП, необходимо поставить на учет общее имущество СНТ.</p>	300 000 руб.
21.	<p>Модернизация системы видеонаблюдения</p> <p>Закупка и монтаж IP-системы видео наблюдения повышенного разрешения от 4 мп. 16 каналов.</p> <p>Организация без проводных каналов связи для удалённых камер наблюдения в разных частях садоводства. Планируются семь камер - замена существующих 3-х на правлении, 1-ой возле 50-го уч., 1-ой на воротах А, 2-х на магазин и на правление на столбе у ворот Б. В планах, камера у 46-го уч., на столбе у 56-го уч., 1 камера с широким обзором на две улицы либо 2-х с захватом Центральной улицы, 2-е камеры на столбе у 38 уч., у колодцев на Солнечной и Луговой по 1 камере. Предварительная смета по оборудованию и расходным материалам под таблицей.</p>	150 000 руб.
22.	<p>Организация мусорной площадки</p> <p>Оплата работ, связанных с разработкой документации по всем выявленным местам, где возможна установка площадки, не ограничиваясь территорией складов. Начальные строительные работы после выбора места установки стационарной мусорной площадки собственниками участков и регистрации такой площадки в администрации г.о. Истра.</p>	250 000 руб.
23.	<p>Расходы на судебные издержки по работе с должниками</p> <p>Силами правления проводится работа с должниками, однако не все собственники готовы договариваться и выплачивать долги по членским/целевым взносам и электричеству, средства заложены на судебные издержки с теми должниками, которые не идут на контакт или имеются иные препятствия к</p>	100 000 руб.

	<p>заключению договора о выплате долгов в рассрочку. Работа юриста около 10 000руб за должника, в зависимости от сложности и нюансов в стоимость могут входить иски к нескольким должниками. Размер пошлины от 400 руб и регулируется НК РФ Статья 333.19. Размеры государственной пошлины по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации, судами общей юрисдикции, мировыми судьями</p>	
24.	<p>Содержание дома Правления и ворот Небольшие ремонтные работы в доме правления, мелкий ремонт ворот, покупка сим-карт для открытия ворот, покупка замков на шлагбаум и ворота.</p>	20 000 руб.
25.	<p>Обслуживание летнего водопровода, в т.ч. ремонт водонапорной башни и оборудования ВЗУ В связи с большим износом самой башни, ее оборудования и водопровода, расположенного на территории СНТ, заложены средства на замены особо изношенных участков водопровода (где латать дыры уже более не представляется возможным), на ремонтные работы в самой башне, необходимо укреплении бака в связи с тем, что сгнили деревянные распорки и бак начал крениться, необходимо закрытие оконных проемов и ремонт крыши. Так же по требованию пожарных необходимо установить оборудование, позволяющее подключать пожарные гидранты для набора воды круглогодично.</p>	240 000 руб.
26.	<p>Аварийный ремонт общего имущества СНТ Средства могут быть израсходованы только на аварийный ремонт общего имущества, который необходимо осуществить в экстренном порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение обрыва проводов - замена глубинного насоса на ВЗУ, т.к. это единственный пожарный водоем на территории СНТ, стоимость насоса с работами по его замене около 250 000руб - замена насосов в колодцах, в настоящее время все установленные насосы уже не единожды отремонтированы, стоимость насоса 3000-4000руб - иные работы не подлежащие планированию и требующие экстренного проведения. 	250 000 руб.
	ИТОГО:	9 147 000 руб.

Предварительная смета на оборудование и материалы к п. 21 **Модернизация системы видеонаблюдения**

2	Оборудование и расходные материалы.						
2.1.	DHI-NVR4116HS-EI 16-канальный IP-видеореги­стратор 4К, H.265+ и ИИ	шт	1	13 189,00	13 189,00		13 189,00
2.2.	DH-IPC-HFW1439TL1P-A-IL-0280B	шт	12	6 689,00	80 268,00		80 268,00
2.3.	Dahua DH-PFWB5-30п точка доступа 3 км	шт	4	6 000,00	24 000,00		24 000,00
2.4.	Пассивный POE удлинитель DH-PFT1300 Dahua	шт	3	2 529,00	7 587,00		7 587,00
2.6.	Жёсткий диск ST2000VP001 2 тб.	шт	1	7 990,00	7 990,00		7 990,00
2.8.	Коммутатор DH-PFS3010-8ET-96	шт	1	9 790,00	9 790,00		9 790,00
	Кабель уличный Exegate UTP кат.5е 4 пары CCA 305м черный (EX281819RUS)	шт	1	7 200	7 200,00		7 200,00
	Итого оборудование и материалы						150 024,00
						Всего по смете	150 024,00
						Без НДС	-
						Итого:	150 024,00