

Формула расчёта взносов

Ещё раз представим вам логику и подход к определению формулы расчёта взносов. Главный постулат, положенный в основание формулы, это – **кто больше потребляет, тот и больше платит.**

Вот перечень услуг, которые получает отдельный Собственник:

1. *Охрана.*
2. *Электроэнергия на общие нужды ДТСН (освещение дорог, ВЗУ, посты охраны).*
3. *Пользование поселковыми дорогами.*
4. *Пользование общественными объектами (пляж, детские и спортивные площадки, дорожка вокруг озера, рыбалка и т. д.)*
5. *Утилизация мусора*
6. *Водоснабжение*
7. *Водоотведение (септики, талые и дождевые стоки)*
8. *Электропотребление*
9. *Газопотребление*
10. *Интернет*
11. *Услуги по управлению, организации жизнедеятельности ДТСН и информированию Собственников.*

Можно утверждать, что на объём потребления каждого вида услуг, в той или иной степени, влияет:

- жилая площадь строения;
- количество жилых строений на участке;
- поливочная площадь участка;
- количество проживающих на участке;
- сезонность проживания;
- количество и частота посещения гостей;
- количество и тоннаж автомобилей во владении Собственника;
- наличие и количество детей и внуков (пользование детской площадкой);
- сдаётся ли дом в аренду;
- является ли Собственник регулярным неплательщиком и нарушителем установленных правил проживания и т. п.

Очевидно, что вывести формулу, учитывающую в полной мере все взаимосвязи, не реально и не разумно. Применять формулу – «взнос пропорционален площади участка» считаем крайне несправедливо, т.к. не видим никакой связи между объёмом потребления услуг и площадью участка. (Единственная услуга, имеющая зависимость от поливочной площади участка, это водоснабжение. Для справедливого учёта

водопотребления необходимо установить всем счётчики воды. Это вполне реализуемо.)

Исходя из выше представленных соображений, казалось бы, что надо вводить формулу – «**с каждого участка поровну**», однако есть причина, которая делает такую формулу так же несправедливой. Постараемся обосновать наши утверждения.

Рассмотрим историю формирования нашего посёлка. При подготовке к продажам участков были проведены межевые работы общего исходного участка. Техническим заданием предписывалось разделить исходный участок на участки по 10 соток. Такая площадь отдельного участка, по рекомендации компании «Инком», была самая рациональная для рынка земли. В итоге была выполнена и утверждена базовая форма межевания.

Всего участков получилось **184**. Общая полезная площадь составила 183596 кв.м. Таким образом, техническое задание на межевание было выполнено. Средняя площадь участков получилась ~10 соток. Разница в площади отдельных участков получились не по желанию приобретателей, а по причине технологической сложности проведения межевания участка сложной формы, а так же вследствие сопряжения со схемой прокладки коммуникаций.

В ходе проведения продаж Покупатели не имели возможности увеличивать или уменьшать площадь выбранного участка, однако некоторые Собственники приобретали по два или три участка. В результате получилось всего **175** участков. Таким образом, за счёт уменьшения числа участков, если бы мы собирали взносы по формуле «**с каждого участка поровну**», получилось бы несправедливое увеличение взноса. Мы ранее учли эти соображения и при определении размера ежемесячного взноса приняли следующую формулу:

Ежемесячный ВЗНОС = 5500 руб. плюс 150 рублей за каждую сотку выше 10 соток

Так как нам необходимо рассчитывать и утверждать смету ежегодно, а так же рассчитывать размеры целевых взносов, появилась необходимость в универсальной формуле для расчёта взносов, тем более закон предписывает нам утвердить эту формулу и отразить её в Уставе. Изменилось так же число участков в связи с размежеванием и продажей большого участка (гора), ранее принадлежащего Макарову К.А.

Теперь общее число участков, включая сдвоенные, получилось – **181** общей полезной площадью **196 435** кв.м.

При подсчёте числа участков, сдвоенные участки с одним жилым строением считались единственным жилым комплексом с увеличенной площадью участка и соответственно с увеличенным взносом.

Владельцы участков 1169 и 1192 (дорог) могут обратиться к собранию, чтобы признать эти участки дорогами и включить их в земли

общего пользования, тем самым исключив их из полезной площади своего единого жилого комплекса. Решать собранию.

Правление предлагает формулу:

$$Vn = 0,5 * C / No + 0,5 * C * Sn / So$$

Где:

C – сметная стоимость затрат в год или сумма целевого взноса

Vn – годовой взнос для N-ного участка

No – общее число участков (=181)

Sn – площадь участка (жилого комплекса)

So – общая площадь всех участков.(=196 435 м.кв.)

Вот логика и обоснование формулы. Если рассматривать два основных подхода: - взнос пропорционален площади участка или взнос с каждого участка поровну, то понятно, что оба эти варианта несправедливы. Учитывая выше представленную логику рассуждений можно предложить упрощённый компромиссный вариант формулы. Этот подход предполагает, что часть взноса (половина) должна зависеть от общего числа участков, а часть (вторая половина) от площади участка.

Для наглядности рассчитаем **ежемесячный взнос** ! ($Vnm = Vn/12$) для участков разной площади при сметной годовой стоимости С = 12 000 000 рублей и сравним с величиной взноса на сегодняшний день:

Пример для 800 м²:

Ежемесячный взнос для участка 800 м²:

$$(0,5 * 12\ 000\ 000 / 181 + 0,5 * 12\ 000\ 000 * 800 / 196\ 435) / 12 = 4799 \text{ руб.}$$

Площадь участка (м.кв.)	Новая формула (руб.)	Взнос сейчас (руб.)
800	4799	5500
1000	5308	5500
1500	6581	6250
2000	7853	7000

Эта формула применима и при расчёте целевых взносов. Для примера рассмотрим взнос на асфальтирование дорог. **Ориентировочно!** стоимость асфальтирования составит 20 000 000 рублей. Тогда целевой взнос на асфальтирование для участков разной площади будет:

Площадь участка (м.кв.)	Целевой взнос на асфальтирование (руб.)
800	95 975
1000	106 156
1500	131 610
2000	157 064

Предлагаем представленные соображения принять за основу и утвердить собранием.