

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания членов
Товарищества собственников недвижимости
садоводческого некоммерческого Товарищества
"Спас-Каменка"

Протокол № _____ от _____ 2024 г

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
размера членских взносов ТСН СНТ «Спас-Каменка» на 2024-2025 год

Финансово-экономическое обоснование служит для определения размера взносов на основании утвержденной приходно-расходной сметы и критерия определения размера взноса (формулы).

Для расчета членских взносов приняты следующие значения:

- общая полезная площадь садовых участков составляет 196 476 м².

Приходно-расходная смета на 2024-2025 гг. с обоснованием статей расходов составлялась на основе предыдущей сметы, в которую добавились дополнительные статьи, взятые из плана развития поселка, доработанного инженерно-хозяйственной рабочей группой и Правлением, на благоустройство отдельных участков земель общего пользования, улучшение системы отведения поверхностных ливневых вод и др., указанных в смете в разделе Членские взносы.

В разделе сметы присутствуют расходы по сопутствующим работам, скрытым недостаткам, инфляции и иного повышения стоимости работ, услуг, т.к. невозможно предусмотреть все траты, которые могут возникнуть впоследствии и какие именно цены будут действовать в момент начала производства конкретных работ.

Размер членского взноса 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 согласно п.3 ст.5 ФЗ-217 от 01.01.2019 рассчитан по соответствующей формуле.

Неиспользование или отсутствие необходимости использования тех или иных услуг, работ или несения расходов Товариществом не является основанием для освобождения собственников и правообладателей земельных участков от уплаты членских взносов.

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СМЕТЫ, ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ

№ п/п	Вид затрат	Сумма, руб за год	Обоснование статей расходов сметы
1.	Охрана и ворота		
1.1.	Услуги охранной организации	3 600 000,00	Заключен договор с ООО «ЧОО «Пантера» №01/24 от 25.12.2023г. на оказание охранных услуг. Ежемесячная оплата по договору составляет 300 000 руб./мес. (2 поста, 3 охранника).
1.2.	Услуги связи (шлагбаумы, видеонаблюдение, телефоны охраны)	24 000,00	Телефонные номера используются для дистанционного доступа на территорию поселка (Южный въезд, Северный въезд) и для связи с охраной. 400 руб/номер x 5 номеров x 12 мес. Действующие расценки Мегафон ПАО
1.3.	ТО шлагбаумов и ворот	26 000,00	Техническое обслуживание шлагбаумов и ворот, осуществляется 2 раза в год. Стоимость составляет 13 000 руб. по данным 2023 г. ТО осуществляет ИП Ковалев М.С.
2.	Энергопотребление		
2.1.	Электричество на объектах ОП (общего пользования), запитанных от трансформатора Комтех: уличное освещение (400-900е участки), посты охраны (Южный и Северный въезд), потребление ВЗУ.	760 000,00	По данным фактического потребления за период июнь 2023 - май 2024 г. по действующим тарифам ПАО Мосэнергосбыта с учетом повышения тарифа с 01.07.2024 Трансформатор возле ВЗУ.
2.2.	Электричество на объектах ОП (общего пользования), запитанных от трансформатора ТСН: уличное освещение (100-300е участки), потребление ВЗУ (при переключении).	580 000,00	По данным фактического потребления за период июнь 2023 - май 2024 г. по действующим тарифам ПАО Мосэнергосбыта с учетом повышения тарифа с 01.07.2024 Трансформатор между 2й и 3й улицами.
3.	Водоснабжение		
3.1.	Техническое обслуживание ВЗУ	50 000,00	Техническое обслуживание ВЗУ. Работы осуществляются ООО Гидрогеосервис. Стоимость работ составляет 25 000 руб / ТО. Осуществляется 2 раза в год. По данным 2023-2024 г.
3.2.	Санитарно-химические исследования воды	86 000,00	Стоимость забора и анализа воды из 2-х скважин. Соблюдение нормативных лицензионных требований. Согласно утвержденной рабочей программе контроля качества питьевой воды. КП от ООО "МГУЛАБ" № 5182 от 05.04.24
4.	Общественные территории		

4.1.	Обработка территорий от борщевика	100 000,00	Обработка производится на территории до 400 соток один раз в год. Стоимость основывается на представленных КП: КП от МОС ЭКО-КЛИН КП № 1809.2-12/24 от 02.04.24 (120 000 руб) КП от ИП Коваленко П.Ф. №11 от 12.04.24 (100 000 руб)
4.2.	Покос травы	208 000,00	Необходим регулярный покос травы в летний период, общим количеством 4 раз в год. Стоимость за 1 сотку составляет: 400 руб/сотка Площадь покоса составляет 130 соток. КП от МОС ЭКО-КЛИН КП № 1809.2-12/24 от 16.04.24 (400 руб/сотка) КП от ИП Соколов (570 руб/сотка)
4.3.	Обслуживание туалетов	81 000,00	В ТСН установлено 3 кабины туалета: 2 кабины на охране, 1 кабина на пляже. Стоимость обслуживания составляет 1.500руб./кабину. Обслуживание производится планово ООО "Эверест МСК". График обслуживания: - у охранников 1 раз в месяц в течении 9 мес., в зимний период 1 раз в неделю. - на пляже 2 раза в месяц в летний период в течении 5 мес. По данным 2023-2024 г.
4.4	Обустройство территории возле ТП (трансформаторная подстанция) между 2-3 улицами, ТП возле пляжа, ТП около ВЗУ.	360 000,00	Требуется планировка, подсыпка, укладка гравия и устройство ограждений ТП (трансформаторной подстанции) с целью обеспечения безопасности жителей. Стоимость определена исходя из практики выполнения аналогичных работ.
4.5.	Благоустройство территории вокруг ВЗУ	180 000,00	Обустройство подъезда твердым покрытием (асфальтная крошка), выравнивание территории с целью выполнения требований лицензии по добыче воды к зоне санитарной охраны. Стоимость определена исходя из практики выполнения аналогичных работ.
4.6.	Исправление недочетов в ливневой канализации, текущий ремонт	430 000,00	Требуется прокладка переливной трубы в зоне 711-704 участков, либо 708-507 участков, восстановление профиля ливневой канавы вдоль 708-710 участков с выполнением геодезических работ в том числе в целях прекращения разрушения дорожного полотна. Обустройство системы отведения поверхностных вод и ливневой канализации от 701 участка до поворота на пляж. Исправление ливневой канализации возле 721 участка. Восстановление переливной трубы между 101 и 301 участками. Завершение работ по обустройству ливневки перед оврагом в зоне ручья напротив 906 участка. Стоимость определена исходя из практики выполнения аналогичных работ.
4.7.	Устройство дополнительного освещения	650 000,00	Для обеспечения безопасности жителей ТСН в темное время суток в наиболее аварийно опасных местах требуется приобретение и установка дополнительных мачтовых светильников (минимальное требуемое количество составляет 13 шт.). Стоимость приведена из расчет 50.000,00 руб. за светильник с учетом материала и установки. КП от ООО "ЛЮМЕН"

5.	Дороги		
5.1.	Работы по текущему ремонту дорог (подсыпка асфальтной крошкой, выравнивание дорожного покрытия)	138 000,00	Ямочный ремонт дорожного покрытия в ТСН, покрытие местами слоем асфальтной крошки полотна дороги ТСН. Требуется до момента реконструкции дорожного полотна. Для проведения работ по ремонту требуется 6 смен трактора по 23 000,00 руб/смену. Расценки согласно Договору с ООО "Комтех" ООО "Комтех". Договор №01/11 от 01.11.2022 с учетом прогноза повышения рыночных цен на проведение работ.
5.2.	Материалы для текущего ремонта дорог	255 000,00	Ямочный ремонт дорожного покрытия в ТСН, покрытие местами слоем асфальтной крошки полотна дороги ТСН. Требуется до момента реконструкции дорожного полотна. Для проведения работ по ремонту необходимо 3 машины (34 м3/машина) асфальтной крошки по цене 2 500 руб/м3.
5.3.	Чистка дорог от снега, посыпка песком (асфальтной крошкой)	480 000,00	По данным бух. учета за истекший зимний период 2023-2024 г.+ 20 % (прогноз повышения рыночных цен на услуги)
5.4.	Вывоз снега	200 000,00	Включение статьи обосновано тем, что в связи с освоением уменьшилось количество участков, на которые ранее складировался снег. Планируемая стоимость рассчитывается: 18.000,00 руб/смена работы самосвала + 22.000,00 руб/смена работы трактора) x 5 смен.
6.	Инженерные коммуникации		
6.1.	Расходы по договору за работу инженерно-технических служб ООО КОМТЕХ	1 939 200,00	Обслуживание инженерных сетей общего пользования по договору с ООО "Комтех" №01/11 от 01.11.2022. В том числе включена работа специалистов: электрик, главный инженер, главный энергетик. Стоимость согласно действующего договора составляет 161 600руб./мес.
7.	Администрация		
7.1.	Аренда офиса	240 000,00	Расценки согласно действующего договора аренды с ООО "Комтех" № 302/23 от 15.03.23.: 20 000 руб/мес x 12 мес
7.2.	Канцелярские товары (бумага, картриджи, письменные принадлежности, питьевая вода, чайники для охраны)	28 000,00	Канцелярские товары, бумага для принтера, бланки, заправка картриджей для оргтехники, прочие материалы. А также канцелярские товары, используемые при организации общих собраний ТСН. Исходя из затрат по этой статье прошлого периода, сумма составляет 28 000 руб./год.
7.3.	Бухгалтерское обслуживание	231 000,00	19 250,00 руб./мес x 12 мес. Действующие расценки согласно договору с ООО «ЭКСПЕРТА» № 15092022 от 10.10.2022 г.
7.4.	Услуги связи (председатель и помощник)	10 800,00	450 руб./номер x 2 номера x 12 мес. Действующие расценки Мегафон ПАО

7.5.	Вознаграждение Председателя	696 000,00	Выплата заработной платы Председателю ТСН предусмотрена ежемесячно в размере 58 000,00 руб./мес. с учетом НДФЛ.
7.6.	Вознаграждение Помощника	480 000,00	Выплата заработной платы Помощнику ТСН предусмотрена ежемесячно в размере 40 000,00 руб./мес. с учетом НДФЛ.
7.7.	Транспортные расходы	36 000,00	Компенсация расходов по использованию автомобиля для служебных целей из расчета 3 000,00 руб/мес.
7.8.	Страховые взносы	363 600,00	На оплату труда ежемесячно начисляют сборы в соответствующие фонды: в ПФР - 22%, ФСС - 3,1%, Фонд медицинского страхования - 5,1%. Всего: 30,2% от ФОТ.
7.9.	Доработка собственного информационного ресурса (сайта поселка) и использование ресурсов сторонних информационных платформ с целью проведения электронных голосований и опросов жителей поселка	25 000,00	Варианты: СНТ-Клуб, Цифровые СНТ, Госуслуги.
8.	Налоги и комиссии		
8.1.	Налог на земли общего пользования (за 2022 г.)	398 000,00	Ставка 0,3% от кадастровой стоимости земель общего пользования (общая кадастровая стоимость земель общего пользования составляет 132 962 681,44 Р на 01.01.2024г)
8.2.	Водный налог	6 970,00	Значение по фактическим данным за период июнь 2023 - май 2024 г. оплачивается по объему потребления согласно журналу учета расхода воды
8.3.	Комиссия банка за обслуживание р/с	12 000,00	Расходы на обслуживание и ведение расчетного счета в банке, оплата за осуществление платежей Договор банковского счета ПАО ВТБ. 1 000,00 руб/мес x 12 мес
9.	Мусор		
9.1.	Уборка мусора с общественной территории	28 400,00	Учитывая площадь ОП (общего пользования) ТСН, особенно в летний сезон, возникает необходимость регулярного сбора мусора на территории СНТ. 3 летних месяца уборка производится 2 раза в неделю, остальные - 1 раз в месяц или по мере необходимости Действующие расценки согласно договора с ООО "Комтех" №01/11 от 01.11.2022
9.2.	Вознаграждение Регионального оператора за вывоз ТКО	271 738,08	22 644,84 руб./мес x 12 мес Действующие расценки согласно договора с СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИМ РО ООО № СПРО-2019-7455649 от 27.12.2022 г., ДС №1 от 24.02.2024 г Использование муниципальной площадки
10.	Пожарная безопасность		

10.1.	Установка табличек-указателей для проезда пожарной техники к месту забора воды	30 000,00	Соблюдение нормативных требований ПБ (пожарной безопасности)
11.	Непредвиденные расходы		
11.1.	Непредвиденные расходы	1 300 470,81	10 % от бюджета. Покупка датчиков уличного освещения, закупка светильников, расходные материалы по электрике, бытовые расходные материалы. Срочный ремонт и обслуживание шлагбаумов и ворот, штрафы, незапланированные работы, аварийные ремонты инженерных коммуникаций, иные непредвиденные расходы.
	ИТОГО	14 305 178,89	

Планируемые доходы СНТ на 2024-2025 год

Доходы СНТ будут складываться из членских взносов, установленных для членов СНТ и взносов собственников участков, расположенных в границах территории СНТ, без участия в Товариществе.

Планируемые расходы СНТ на 2024-2025 год согласно утвержденной сметы составляют 14.305.178,89 руб.

Формула расчета членских взносов:

$$V_n = C \times S_n / S$$

Где:

V_n – годовой взнос для n-ного участка, руб;

C – сметная стоимость затрат в год, руб;

S_n – площадь участка согласно выписке из ЕГРН, м²;

S – общая площадь всех участков, м² (196 476 м²).

Таким образом, **Ежемесячный членский взнос** ($V_{nm} = V_n / 12$) для 1 м² участка при сметной годовой стоимости $C = 14.305.178,89$ руб. составляет ~ 6,07 руб./месяц.

Примеры расчета размера ежемесячного членского взноса для участков различной площади:

Площадь участка, (м ²)	Членский взнос, руб/ месяц
800	4 854,00
1000	6 068,00
1500	9 101,00
2000	12 135,00

Начисление членских взносов индивидуально по каждому участку производится бухгалтерией и отражается в квитанциях на оплату. Оплата взносов осуществляется ежемесячно до 15 числа текущего месяца.