

Товарищество собственников недвижимости «Дружба»

Финансово-экономическое обоснование сметы доходов и расходов на 2023 год.

Настоящее финансово-экономическое обоснование подготовлено в соответствии с ФЗ-217 от 29.07.2017 г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». При подготовке данного документа использовались стоимостные величины и иные данные из Отчета об исполнении приходно-расходной сметы ТСН «Дружба» (далее - Товарищество) за 2022 г., стоимость работ, товаров и услуг в 2023, предварительно согласованных с подрядчиками г., величина тарифов на электроэнергию и вывоз отходов, а также стоимость работ и материалов, указанных в общедоступных средствах информации.

На основании 217-ФЗ ст. 14 «Взносы членов товарищества могут быть следующих видов: членские взносы и целевые взносы.

Членские взносы:

1. Содержание имущества общего пользования 555 000,00. Планируется израсходовать на поддержание работоспособности водопроводной системы, ВЛ 0,4 кВт, закупку комплектующих для производства мелкого ремонта и устранения аварийных ситуаций. Содержание дорог предполагает подсыпку и ремонт в местах наиболее разбитой проезжей части, чистку дорог зимой. Существенная сумма на содержание и ремонт дорог связана с многолетним отсутствием финансирования этих работ и плохим состоянием дорог, которые надо постепенно приводить в порядок. Планируется установить несколько дополнительных фонарей со светодиодными лампами на плохо освещаемых участках улиц. Будет продолжена работа по демонтажу и вывозу старых опор ЛЭП.

2. Осуществление расчетов с организациями, осуществляющими снабжение электроэнергией и водой 235 000,00. Расходы по данной статье производятся на оплату электроэнергии (уличное освещение, освещение домика правления), на оплату водоснабжения по договорам простого товарищества с товариществами, обеспечивающими подачу воды от 6-й и 7-й скважин.

3. Осуществление расчетов с АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» на основании договора, заключенного товариществом – 322 428,28. В связи с отсутствием в Товариществе контейнерной площадки вывоз отходов оплачивается по нормативу исходя из количества участков в Товариществе) по тарифам, которые устанавливает Комитет по тарифам Ленобласти (повышаются ежегодно). Жители Товарищества могут выносить бытовой и крупногабаритный мусор на контейнерную площадку у рынка на 67 км, а также пользоваться открытыми контейнерными площадками в массиве «Орехово-Северное» и около платформы железнодорожной станции 67 км. Расчёт расходов на вывоз мусора произведён на срок по февраль 2024 года включительно, так как следующая смета может быть утверждена только на следующем отчётном собрании ТСН «Дружба», которое исторически проходит ежегодно в феврале месяце, а отсутствие средств в начале года приведёт к неисполнению договора с региональным оператором и штрафным санкциям.

3.1. Экологическая отчетность – 25 000,00. По новому законодательству Товарищества должны сдавать экологическую отчетность по отходам в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области и ГИС «Региональный кадастр отходов Ленинградской области».

4. Охрана территории товарищества 96 000,00 охранной организацией из расчёта 8000,00 в месяц с марта 2023 года по февраль 2024 года. Охранное предприятие «Воевода» производит ежедневный объезд территории ТСН. Группа быстрого реагирования круглосуточно выезжает в экстренных случаях по вызову членов ТСН. Работа по договору идет с 2018 г., цены на услуги на 2023 г. увеличены на 6,7%.

5. Оплата труда сотрудников, с которыми у товарищества заключены трудовые договоры - 1020 000,00. Расходы указаны с учётом налога на доходы физических лиц. Расчёт заработной платы производится с учётом января и февраля 2024 года в связи с тем, что собрание ТСН «Дружба» исторически собирается в феврале. В 2022 г. значительная часть необходимой работы выполнялось членами Товарищества безвозмездно в связи с большим объемом накопившихся проблем, ограниченным бюджетом.

6. Благоустройство земельных участков общего назначения будет производиться согласно заявкам собственников – заложено в смету 80 000,00. В статью «Благоустройство» включены расходы на вырубку, вывоз и утилизацию растительности с общих улиц Товарищества, спил опасных деревьев.

7. Организация и проведение общих собраний членов товарищества 21 810,00. Данные средства будут потрачены на аренду зала для проведения собрания, аренду оборудования (экрана и проектора, микрофонов), почтовые расходы по рассылке уведомлений к собранию, расходы на печать материалов к собранию.

8. Уплата налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества 313 040,00. Страховые взносы во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда (п. 5 ФЭО) из расчёта 30,2%. Земельный налог – 5 000,00.

Товарищество собственников недвижимости «Дружба»

Исходя из общего размера всех индивидуальных участков в Товариществе - 110740 кв. м., сформированы предложения по расходам **на общую сумму 2 668 278,28 руб.** Членские взносы за 2023 год начисляются членам ТСН «Дружба» и собственникам расположенных в границах ТСН «Дружба» участков из расчёта 24,09 рублей за квадратный метр. На основании п.5 ст. 14 217-ФЗ «Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- 1) с содержанием имущества общего пользования 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.

Все прочие планируемые расходы будут производиться за счёт целевых взносов.

Целевые взносы:

В 2023 году планируется расходование целевых взносов на мероприятия, предусмотренные решением общих собраний членов ТСН «Дружба» (пп.5 п.6 ст. 14 217-ФЗ).

1. Реализация мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества. В бюджет включено **137 500,00**. В эти расходы включено

- расчетно-кассовое обслуживание - 20 000,00 руб.
- канцелярские товары - 25 000,00 руб.
- транспортные расходы и расходы на мобильную связь - 50 000,00 руб.
- ведение сайта – 15 000,00 руб.
- электронный документооборот с ФНС, ПФРФ, АО «ПСК» и пр. – 7 500,00 руб.
- почтовые расходы – 15 000,00 руб.
- актуализация реестра - 5 000,00 руб.

2. В связи с накопленной прежним правлением задолженностью за электричество, АО «ПСК» инициированы пять исков в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Собственниками также инициированы три иска по оспариванию результатов общих собраний. Следовательно, ТСН необходимо заложить расходы на привлечение юристов для представления их в судах – 300 000 руб. В эту статью включены дополнительные расходы на взыскание задолженности по оплате взносов. После удовлетворения исковых заявлений, инициированных ТСН, расходы на юридическое сопровождение будут взысканы с проигравшей стороны и возвращены на счет товарищества.

3. Для стабилизации финансового положения ТСН необходимо предусмотреть наличие резервного фонда в 100 000,00 руб..

4. Оснащение районов влагозащищенными стендами – 75 000,00 руб. Открытые стенды физически и морально устарели, не выполняют свою функцию, так как размещенные на них объявления намокают от осадков, уничтожаются вандалами и требуют затрат на обновление.

Таким образом, исходя из общего размера всех индивидуальных участков в Товариществе - 110740 кв. м., сформированы предложения по расходам **на общую сумму 612 500.00 руб.** Целевые взносы за 2023 год начисляются членам ТСН «Дружба» и собственникам, находящихся в границах ТСН «Дружба» участков из расчёта 5.53 рублей за квадратный метр.

В соответствии с 217-ФЗ, для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе (владельцев участков, не являющихся членами Товарищества), размер обязательной платы за содержание и создание общего имущества и за услуги Товарищества равен размеру членских и целевых взносов, уплачиваемых членами Товарищества.

Несмотря на высокий уровень инфляции в России в 2022 году¹ Правление приложило максимум усилий для формирования сметы с минимальным ростом членских и целевых взносов без потери уровня и качества предоставляемых услуг.

¹ По итогам 2022 года, инфляция в России составила 11,94% после 8,39% в 2021 году.