

Товарищество собственников недвижимости «Дружба»

Финансово-экономическое обоснование сметы доходов и расходов на 2024 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 2023 г., стоимость работ, товаров и услуг, предварительно согласованных с подрядчиками, величина тарифов на электроэнергию и вывоз отходов, стоимость работ и материалов, указанных в общедоступных средствах информации, а также исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы в 2021-2023 годах в Товариществе и наличия задолженности по членским и целевым взносам.

Размер членского и целевого взносов на содержание и ремонт имущества общего пользования, расположенного в границах территории Товарищества рассчитан в соответствии с Уставом - тариф за 1 кв. м. за исключением платы за обращение с ТКО – плата с землевладения.

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 - 803 000,00 руб. 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 разбитых участков проезжей части, чистку дорог зимой. Планируется установить дополнительные фонари со светодиодными лампами на плохо освещаемых участках улиц. Будет продолжена работа по демонтажу и вывозу старых опор ЛЭП. В эту статью включены расходы на приобретение материалов для обеспечения деятельности по содержанию и ремонту имущества ТСН (эл. товары, краски, замки, метизы, малоценный инвентарь, электроды, газ, диски и т.д.).

2. Осуществление расчетов с организациями, осуществляющими снабжение электроэнергией и водой 346 000,00 руб. Расходы по данной статье производятся на оплату электроэнергии (уличное освещение, технологические потери в распределительных сетях ТСН 0,4 кВт), на оплату водоснабжения по договорам простого товарищества с товариществами, обеспечивающими подачу воды от 6-й и 7-й скважин.

3. Охрана территории товарищества охранной организацией – 126 000,00 руб. Охранное предприятие «Воевода» производит ежедневный объезд территории ТСН не менее двух раз. Группа быстрого реагирования круглосуточно выезжает в экстренных случаях по вызову членов ТСН. Работа по договору идет с 2018 г. Расчёт расходов произведён на срок по февраль 2025 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 невозможности исполнения договора.

4. Оплата труда сотрудников, с которыми у товарищества заключены трудовые договоры – 1 037 000,00 руб. Расходы указаны с учётом налога на доходы физических лиц. Планируемые расходы согласно штатному расписанию ТСН с учетом среднего уровня заработной платы по Ленинградской области и МРОТ. Уровень заработной платы председателя не повышался с 2021 года. В 2023 г. значительная часть необходимой работы выполнялось членами Товарищества безвозмездно в связи с большим объемом накопившихся проблем, ограниченным бюджетом. Расчёт расходов произведён на срок по февраль 2025 года включительно, так как следующая смета может быть утверждена только на следующем отчётном собрании ТСН «Дружба», которое исторически проходит ежегодно в феврале.

Уплата налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества 346 587,08 руб. Страховые взносы во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда (п. 5 ФЭО) из расчёта 30,2%. Сумма обязательных страховых взносов, исчисленная в порядке ст.58.2 Федерального закона №212-ФЗ в размере 30,2%, подлежащая уплате в соответствии со ст.420 НК РФ, земельный налог.

5. Благоустройство земельных участков общего назначения будет производиться согласно заявкам собственников – заложено в смету 100 000,00 руб. В статью «Благоустройство» включены расходы на вырубку, вывоз и утилизацию растительности с общих улиц Товарищества, спил опасных деревьев, выполнение заявок собственников земельных участков.

6. Организация и проведение общих собраний членов товарищества 25 000,00 руб. Данные средства будут потрачены на организацию и проведение общих собраний членов товарищества, в том числе аренду зала для проведения собрания, аренду оборудования (экрана и проектора, микрофонов), расходы на печать материалов к собранию.

Товарищество собственников недвижимости «Дружба»

7. Осуществление расчетов с АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» на основании договора, заключенного товариществом – 342 181,37 руб. 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). **ВАЖНО! Расчет ведется на земельный участок.** Расчёт расходов на вывоз мусора произведён на срок по февраль 2025 года включительно, так как следующая смета может быть утверждена только на следующем отчётном собрании ТСН «Дружба», которое исторически проходит ежегодно в феврале, а отсутствие средств в начале года может привести к неисполнению обязательств перед региональным оператором и штрафным санкциям.

Исходя из общего размера всех индивидуальных участков в Товариществе - 109627 кв. м., и общего количества земельных участков – 162, сформированы предложения по расходам **на общую сумму 3 125 768,45 руб.** Членские взносы за 2024 год начисляются членам ТСН «Дружба» и собственникам расположенных в границах ТСН «Дружба» земельных участков из расчёта **25,39 рублей за квадратный метр и 2112,23 рублей за земельного участка.**

$$\text{ЧЛЕНСКИЙ ВЗНОС: } \frac{342181,37 \text{ руб.}}{162} + \frac{2675587,08 \text{ руб.}}{109627} = 2112,23 \text{ руб. (взнос с участка)} + 25,39 \text{ руб/м}^2$$

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 2024 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 **144 500,00 руб.** В эти расходы включено

- расчетно-кассовое обслуживание - 30 000,00 руб.;
- транспортные расходы и расходы на мобильную связь - 45 000,00 руб.;
- расходы на аренду страницы на платформе КВАДО – 12 000,00 руб.;
- электронный документооборот – 7 500,00 руб.;
- канцелярские товары - 15 000,00 руб.;
- почтовые расходы – 15 000,00 руб.;
- экологическая отчетность – 20 000,00 руб.

2. Юридическое сопровождение - 250 000,00 руб. Планируемые расходы на юридическое сопровождение текущей деятельности Товарищества, представления интересов в судах, административных органах государственной власти. 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. Судебные расходы по искам, инициированным собственниками земельных участков и членами Товарищества в данную статью не входят.

3. В связи наличием рисков по увеличению затрат по статьям, позднее поступление денежных средств от злостных неплательщиков, несвоевременное внесение взносов (платы) и т.д. для стабилизации финансового положения ТСН правление считает необходимым наличие резервного фонда в 150 000,00 руб.

5. Создание сайта ТСН «Дружба» - 35 000,00 руб. Действующая страница ТСН на платформе КВАДО морально устарела. Целесообразно создание своего сайта.

Товарищество собственников недвижимости «Дружба»

6. Модернизация системы электроснабжения – 250 000,00 руб. Для обеспечения стабильного электроснабжения, исключения аварийных ситуаций запланированы работы по замене прогнивших опор, а также ревизия на предмет соответствия фактически подключенной мощности домовладений документально оформленной

Таким образом, исходя из общего размера всех индивидуальных участков в Товариществе - 109627 кв. м., сформированы предложения по расходам **на общую сумму 829 500,00 руб.** Целевые взносы за 2024 год начисляются членам ТСН «Дружба» и собственникам земельных участков, находящимся в границах ТСН «Дружба» из расчёта **7,57 рублей с квадратного метра.**

$$\text{ЦЕЛЕВОЙ ВЗНОС: } \frac{829500,00 \text{ руб.}}{109627 \text{ м}^2} = 7,57 \text{ руб./м}^2$$

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.

$$\text{Взнос (плата) 2024} = 2112,23 \text{ руб.} + (7,57 + 25,39) \frac{\text{руб.}}{\text{м}^2} * \text{площадь земельного участка}$$

Несмотря на высокий уровень инфляции в России в 2023 году¹ Правление приложило максимум усилий для формирования сметы с минимальным ростом членских и целевых взносов без потери уровня и качества содержания общего имущества собственников.

¹ Согласно данным [Федеральной службы государственной статистики \(rosstat.gov.ru\)](https://rosstat.gov.ru) по итогам 2023 года инфляция в России составила 7,42%, в 2022 году -11,94% 8,39% - в 2021 году.