

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРИХОДНО-РАСХОДНОЙ СМЕТЫ ТСН «ХИМИК» НА II ПОЛУГОДИЕ 2023 – I ПОЛУГОДИЕ 2024 ГГ.

Финансово-экономическое обоснование приходно-расходной сметы – это комплект документов, прогнозных расчетов и пояснений со ссылками на существующие законодательные акты, трудовые и хозяйственные договоры, первичные документы на приобретение товаров/работ/услуг и т.п., подтверждающих размер доходов и расходов, необходимых для нормального функционирования инфраструктуры Товарищества в установленном временном периоде, и эффективность будущих затрат.

Приходно-расходная смета составлена в I-м полугодии 2023 года с года с учетом изменений законодательства, применением действующих тарифов и цен, добавлением и изменением статей сметы, которые являются необходимыми для исполнения во II-м полугодии 2023 года - I-м полугодии 2024 года и, соответственно, должны быть включены в состав членского взноса для членов Товарищества на основании статьи 14 Федерального закона №217-ФЗ и платы за пользование объектами инфраструктуры для садоводов без участия в Товариществе на основании статьи 5 Федерального закона №217-ФЗ. Платежи за II-е полугодие 2023 года рассчитаны с учетом фактических оплат за работы/услуги, выполненные в I-м полугодии 2023 года, расходы на которые ранее не были включены в смету на предшествующий период.

Общая сумма запланированных расходов по смете на период II-е полугодие 2023 года - I-е полугодие 2024 года составила 1 500 000 руб., то есть увеличилась на 250 000 руб. или 17% по сравнению с предыдущим финансовым годом.

Увеличение общей суммы по смете и, как следствие, размера членского взноса связано со следующими факторами:

- необходимость сбора средств для компенсации непредвиденных расходов прошлого финансового года - приобретение насоса и работ по замене насоса ВЗУ, приобретение асфальтной крошки и работ по ее укладке на 4-й улице ТСН «Химик». Общая стоимость непредвиденных расходов 2022г. составила 123 185 руб., в том числе:
 1. демонтаж старого сгоревшего насоса, покупка нового и оплата работ по монтажу и пуско-наладочных работ. Доля ТСН «Химик» $\frac{1}{8}$ от общей стоимости - 24 685 руб. Оплачено в 2022 году за счет средств целевых взносов на установку ограждения на участке с КТП-160;
 2. покупка асфальтной крошки и оплата работ по ее разгрузке и укладке. Доля ТСН «Химик» $\frac{1}{2}$ от общей стоимости – 98 500 руб. Оплачено в 2022 году за счет средств целевых взносов на установку ограждения на участке с КТП-160.
- повышение тарифов на коммунальные услуги (оплата электроэнергии, оплата услуг вывоза ТБО). Тарифы устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и комитетом по ценам и тарифам по МО;

- увеличение суммы земельного налога в связи с ростом кадастровой стоимости участка земель общего пользования по данным Росреестра на основании регулярного пересмотра кадастровой стоимости Комитетом по кадастровой оценке МО;
- увеличением размера МРОТ по МО на 2023 год;
- ростом цен на оплату работ на территории товарищества.

На основании пункта 16.10 действующего Устава ТСН «Химик» размер членского взноса устанавливается с учетом фактической площади земельного участка, принадлежащего члену товарищества. На основании пункта 17.4 действующего Устава ТСН «Химик» суммарный ежегодный размер платы для садоводов без участия в Товариществе, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества.

Размер членского взноса либо платы за пользование инфраструктурой для садоводов без участия в Товариществе увеличился по сравнению с предыдущим годом и составляет для собственника земельного участка площадью 600 м² - 12 000 руб., для собственника земельного участка площадью 1200 м² – 24 000 руб.

Всего согласно данным публичной кадастровой карты в границах ТСН «Химик» расположено 129 земельных участков. На одном из участков – с условным номером №18 и площадью 600 м² расположен пожарный водоем. Следовательно, на территории Товарищества всего 128 индивидуальных земельных участков общей площадью 78000 м².

Двое из членов товарищества, изначально владеющие двумя участками по 600 м², провели объединение своих участков в один: участки с условными номерами на генплане №13/14 объединены собственником в 2017 году в один участок с кадастровым номером 50:01:0060412:321 площадью 1200 м²; участки с условными номерами на генплане №32/41 объединены собственником в 2015 году в один участок с кадастровым номером 50:01:0060412:291 площадью 1200 м². Таким образом, всего в границах Товарищества находятся 2 индивидуальных земельных участка площадью 1200 м² и 126 земельных участков площадью 600 м², принадлежащих 115 правообладателям (12 собственников являются правообладателями двух земельных участков площадью 600 м²).

Из 115 правообладателей земельных участков, расположенных на территории ТСН «Химик», членство в Товариществе пятерых прекращено в связи со смертью, наследники не заявили права на наследство. Соответственно площадь 5 нежилых земельных участков по 600 м² каждый (№2, №22, №45, №91 и №129), общей площадью 3000 м² не может быть учтена при расчете размера членских взносов и

платежей для собственников участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе.

Следовательно, для расчета членского взноса пропорционально площади участка, принадлежащего собственнику, в 2023 году используется общая суммарная площадь 2-х индивидуальных земельных участков площадью 1200 м² и 121-го земельного участка площадью 600 м² – всего 75000 м².

В результате регулярных обращений правления в суд с заявлениями в отношении злостных неплательщиков их количество сократилось, и в настоящее время все правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории ТСН «Химик», кроме умерших собственников без наследников, уплачивают взносы. Все собственники земельных участков за исключением одного производят оплату в добровольном порядке, со злостного неплательщика – собственника участка №23 денежные средства в счет оплаты взносов должны удерживаться судебными приставами на основании судебного приказа либо решения суда. В настоящее время исполнительное производство открыто, на участок наложены ограничения по обращению, но собственник скрывается и продолжает уклоняться от оплаты, в связи с чем правление намерено обратиться к судебным приставам с заявлением о принудительном изъятии и продаже земельного участка. В связи с необходимостью ежегодного обращения в суд за взысканием и отсутствия до настоящего времени удержаний по судебному решению в смету включена сумма расходов на юридические услуги и судебные издержки, равная размеру недоплаты членского взноса злостным неплательщиком, увеличенной на сумму госпошлины за рассмотрение дела в суде, стоимость услуг юриста по написанию искового заявления и стоимость почтовых отправлений. С целью уменьшения риска кассового разрыва и нехватки средств для оплаты текущих расходов из-за долга неплательщика создана статья сметы 6 «Юридические услуги (взыскание задолженности), судебные издержки». Таким образом, при формировании приходно-расходной сметы соблюдается принцип должной осмотрительности и достигается баланс доходов и расходов.

На основании выше данных пояснений в 2022-2023 гг., в расчете членского взноса участвует площадь 123-х земельных участков (2-х индивидуальных земельных участков площадью 1200 м² и 121-го земельного участка площадью 600 м²), включая площадь участка, принадлежащего злостному неплательщику.

Исходя из вышеописанных факторов, в связи с явной тенденцией нехватки денежных средств, необходимых для поддержания инфраструктуры товарищества, Правлением выдвинуто предложение проинформировать садоводов о необходимости принятия решения об увеличении размера членского

взноса/платежа садоводов без участия в Товариществе либо отказа от проведения части работ/оказания услуг по смете.

Основные причины увеличения сметной стоимости отдельных статей расходов перечислены выше. Далее приведено обоснование размера расходов по статьям приходно-расходной сметы на II-е полугодие 2023г. – I-е полугодие 2024г.:

- 1 **Статья сметы 1 «Земельный налог»** - значительное увеличение (на 52%) по сравнению с предыдущим периодом. Базой для расчета земельного налога служит кадастровая стоимость земельного участка, находящегося в общем пользовании. По итогам проведенного межевания земель общего пользования уточнена площадь земельного участка с кадастровым номером 50:01:0060412:130 (земли общего пользования) – 18985 м². Комитетом по кадастровой оценке МО проведен регулярный пересмотр кадастровой стоимости, в результате которого кадастровая стоимость участка по данным Росреестра увеличена более чем в 2 раза и составила 10 631 220 руб. Ранее кадастровая стоимость того же участка оценивалась в 5 091 207 руб., сумма земельного налога выросла соответственно и составит за 2023 год 31 894 руб. вместо 15 274 руб. – показатель 2022 года.

В связи с отсутствием факторов, способных изменить основные свойства земельного участка и повлиять на такое существенное увеличение его кадастровой стоимости, Правлением в мае текущего года был направлен запрос о предоставлении пояснений по расчету кадастровой стоимости. 06 июня нами получен ответ от Комитета по кадастровой оценке, из которого следует, что рост кадастровой стоимости связан с ошибкой в отнесении объекта недвижимости к сегменту «Производственная деятельность». Для исправления ошибки рекомендовано подать заявление об исправлении ошибки при определении кадастровой стоимости. Заявление рассматривается ведомством в течение 30 дней. О результатах рассмотрения мы проинформируем вас после получения ответа.

- 2 **Статья сметы 2 «Заработная плата»** включает расходы на оплату труда штатных сотрудников согласно действующему штатному расписанию: председателя и бухгалтера Товарищества. Размер заработной платы, включенный в смету, установлен на уровне МРОТ, действующего для Московской области с 01.01.2023 года – 19 000 руб. (Федеральный закон от 19 декабря 2022 г. № 522-ФЗ, Соглашение о минимальной заработной плате в Московской области от 29.12.2022 № 153).

Выплата заработной платы ниже МРОТ при работе сотрудника на полную ставку несет риски начисления штрафов от трудовой инспекции, доплаты заработной платы до установленного МРОТ, и, соответственно, доначисления

зарплатных налогов и взносов во внебюджетные фонды. Поэтому в текущем сметном периоде Правление ТСН «Химик» провело пересмотр размера заработной платы штатных сотрудников и ее увеличения до размера регионального МРОТ, установленного на 2023 год.

Общая сумма расходов по данной статье сметы включает заработную плату 456 000 руб. (19 000 руб. x 12 мес. x 2 шт. сотрудника) и страховые взносы, равные 30,2% от ФОТ или 137 712 руб. По сравнению с прошлым сметным периодом общая сумма расходов на оплату труда увеличилась на 43 260 руб. или $\approx 9\%$.

Пропорционально увеличению расходов на выплату зарплаты выросла и сумма социальных взносов, так как размер вознаграждения является базой для их начисления.

- 3 **Статья сметы 3 «Обслуживание расчетного счета»** включает в себя расходы на комиссию банка за использование системы банк-клиент «Сбербанк Бизнес Онлайн», проведение платежей и обслуживание расчетного счета. Благодаря переходу на новые оптимальные тарифы ежегодно, удается сдерживать рост расходов на комиссии банка. Тем не менее, из-за нехватки лимита по отправке платежных поручений, предусмотренных стандартным пакетом услуг, фактическая сумма расходов по статье «Банковское обслуживание» за 2022 год составила 29 632,91 руб. по сравнению с запланированной в смете 15 480 руб., в связи с чем плановые расходы по данной статье в 2023 году увеличены до 25 000 руб.
- 4 **Статья сметы 4 «Годовое обслуживание программы для представления электронной отчетности в ИФНС, ФСС, ПФ, Росстат и электронного документооборота с поставщиками (Контур-Экстерн)»** содержит сумму расходов на абонентскую плату за программу представления отчетности по электронным каналам связи в контролирующие органы. Также с помощью программы Контур осуществляется переписка с налоговыми органами в ответ на запросы ИФНС и электронный документооборот с ключевыми поставщиками ТСН «Химик» - ПАО «Мосэнергосбыт» (по договору поставки электроэнергии) и ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор» (по обращению с ТБО). Размер расходов на данную статью сметы равен стоимости годового обслуживания согласно общедоступному прайс-листу Контур-Экстерн и в 2023 году составляет 12 000 руб.
- 5 **Статья сметы 5 «Техническое обслуживание интернет-сайта ТСН "Химик", оплата за домен "tсnхimik"»** незначительно уменьшена по сравнению с прошлым годом с 6 282 руб. до 5 000 руб. Сайт создан в 2019 году на бесплатной платформе Setar.ru и требует ежегодных затрат по предоставлению домена и хостинга. Актуальный на 2023 год тарифный план за годовое предоставление домена предусматривает плату в размере 990 руб. и

хостинга – 4 000 руб. В связи с введением нормы пп.1 пункта 13 и пункта 17 в статью 17 Федерального закона №217-ФЗ Товарищество обязано обеспечить возможность ознакомления членов товарищества с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании, путем размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

- 6 **Статья сметы 6 «Юридические услуги (взыскание задолженностей), судебные издержки»** незначительно уменьшена по сравнению с прошлым периодом с 25 000 руб. до 20 000 руб. Принцип формирования данной статьи сметы уже описан выше, наличие данной статьи в смете связано с необходимостью истребования в судебном порядке задолженности по взносам членов Товарищества и платежам садоводов без участия в Товариществе.
- 7 **Статья сметы 7 «Управленческие расходы»** включает прочие расходы, не связанные напрямую с осуществлением уставной деятельности. Это расходы необходимые для выполнения обязанностей работниками организации: оплату мобильной связи, расходов на проезд в государственные и муниципальные органы, городскую администрацию, в суды и др. по делам ТСН «Химик», почтовые расходы и приобретение канцтоваров, папок для хранения документов, картриджей. Общая сумма расходов составляет 16 000 руб., что соответствует фактическим расходам по данным прошлых лет.
- 8 **Статья сметы 8 «Целевые взносы в НОРД»** была внесена в 2022 году в расходную смету дополнительно в связи с возобновлением деятельности СНТ «НОРД» и утверждением приходно-расходной сметы и размера членского взноса. Сумма по данной статье всегда указывается на основании расчета величины членского взноса ТСН «Химик» в Союз СНТ «НОРД». В 2023 году членские взносы в СНТ «НОРД» всех участников будут погашены за счет задолженности предыдущих лет, собранной по судебным решениям. В связи с чем расходы по данной статье не предусмотрены.
- 9 **Статья сметы 9 «Вывоз мусора»** составляет в сметном периоде 92 000 руб. согласно прогнозному расчету (Приложение 9_Вывоз ТБО к финансово-экономическому обоснованию сметы). Расчет проведен с учетом количества плановых вывозов за период, согласно условиям действующего договора с оператором по обращению с отходами: вывоз 3-х контейнеров объемом 1,1м³ один раз в неделю по пятницам. С 2022 года расчет стоимости утилизации ТБО осуществляется не по фактическому объему вывоза, а исходя из количества и объема контейнеров для накопления твердых коммунальных отходов, установленных в местах накопления. Цена на обращение с ТБО установлена распоряжением комитета по ценам и тарифам МО от 20.11.2022 №205-Р и составляет 1 030,08 руб. за 1 м³. В связи с оптимизацией графика вывоза до

одного раза в неделю расходы по данной статье уменьшены по сравнению с предыдущим годом на 11 000 руб.

10 **Статья сметы 10 «Уборка территории от снега в зимний период»** предусматривает расходы на очистку от снега внутренних дорог Товарищества в зимний период в связи с необходимостью исполнения обязанности по содержанию в рабочем состоянии проездов в течение всего года для собственников земельных участков к своему имуществу, а также спец техники и пожарной техники к пожарному водоему, расположенному на территории Товарищества. Общая сумма расходов, запланированных по статье – 30 000 руб. (4 чистки внутренних дорог товарищества за сезон). Расчет проведен на основании фактической стоимости аналогичных работ, выполненных в прошедшем зимнем сезоне (стоимость за чистку составляла 7 500 руб., в том числе 2 500 руб. за час подачи и по 2 500 руб. за каждый час работы трактора).

11 **Статья сметы 11 «Расходы на содержание водозаборного узла и водопровода»** всего 69 240 руб., в том числе: 42 240 руб. за работы по обслуживанию ВЗУ на основании договора с самозанятым В.А. Ефремовым. Ежемесячная стоимость за обслуживание по договору складывается из расчета 55 руб. с каждого земельного участка, расположенного в границах Товарищества – 55 руб. x 128 земельных участков = 7 040 руб. в месяц в период с 15 апреля по 15 октября 2022 года (7 040 руб. x 6 мес. = 42 240 руб.); 17 000 – оплата электроэнергии ВЗУ и 10 000 руб. – расходы на ежегодные анализы воды, оплату налога на воду и земельного налога за участок, на котором расположен водозаборный узел. Расходы на потребленную электроэнергию и налоги, относящиеся к ВЗУ, заложены в смету по фактической стоимости таких расходов за прошлые периоды, плановые суммы расходов составляют долю ТСН «Химик» - $\frac{1}{8}$ от общей суммы расходов. Компенсация за потребленную электроэнергию оплачивается ежемесячно на основании расчета по показаниям счетчика, в адрес СНТ «Политехник», так как питание производится от ближайшей к ВЗУ трансформаторной подстанции. Компенсация доли в расходах за проведение анализов воды, земельного налога и налога на воду оплачивается раз в год в адрес СНТ «Сигнал», на территории которого расположен земельный участок, где расположен ВЗУ.

Стоимость сантехнических работ по пуску и ремонту водопровода, замене кранов и труб включена в состав работ, выполняемых по договорам ГПХ.

12 **Статья сметы 12 «Материалы для текущего ремонта и обслуживания систем внутреннего водоснабжения»** включает сумму расходов на материалы, приобретенные для текущего ремонта внутренних водопроводных линий Товарищества (подключение участка к линиям водоснабжения). Размер расходов по смете установлен исходя из сумм фактических расходов на

приобретение запасных частей и материалов для ремонта внутренних линий водоснабжения в I-м полугодии 2023 года и составляет 30 000 руб.

- 13 **Статья сметы 13 «Расходы на содержание электрохозяйства и потребление электроэнергии на общие нужды»** - 149 066 руб., в том числе: 72 000 руб. по договору на техническое обслуживание КТП-160 и ВЛ с ООО «Трансэнергосервис» (ежемесячная стоимость технического обслуживания по договору составляет 6 000 руб.), 10 000 руб. – за фонарное освещение улиц и объектов общего пользования (Приложение 13.2_фонарное освещение к финансово-экономическому обоснованию сметы). Расчет проведен на основании данных по показаниям счетчика фонарного освещения за 2022 год с применением тарифов, действующих в 2023 году) и 66 555 руб. – суммарно постоянные потери холостого хода трансформатора и переменные потери по внутренним линиям (Приложение 13.3_потери электроэнергии к финансово-экономическому обоснованию сметы). Расчет потерь проведен на основании данных производителя о величине потерь холостого хода КТП-160, указанных в паспорте КТП-160 - 387 Вт*час, и с учетом показателя о средних потерях в сетях по расчету, проведенному ООО «Трансэнергосервис» в марте текущего года - 6,52% (Приложение 13.3.1_Расчет потерь к финансово-экономическому обоснованию сметы).

Также статья включает расходы на возможную замену и установку фонарей уличного освещения и приобретение материалов для мелкого ремонта электрощитков, замены автоматов и выносных счетчиков, а также плановые расходы на оплату работы электрика.

Увеличение расходов по данной статье по сравнению с предшествующими годами объясняется установкой и вводом в эксплуатацию в июне 2022 года новой более мощной КТП-160, у которой потери холостого хода соответствуют увеличенной мощности.

- 14 **По статье сметы 14 «Оплата работ по договору ГПХ»** проходит перечень сезонных хозяйственных работ, выполняющихся на территории Товарищества. Общая сумма расходов по статье - 285 904 руб., в сравнении с предыдущим годом увеличена на 30% (2022 -218 717 руб.) и объясняется увеличением цен на исполнение работ подрядчиками. Сметная стоимость работ указана на основании действующим договоров ГПХ с наемными работниками, выполняющими работы для ТСН «Химик».

В состав расходов по данной статье также включены расходы на оплату социальных взносов с вознаграждения по договорам ГПХ.

- 15 **Статья сметы 15 «Приобретение расходных материалов для покоса»** включена в смету в сумме фактических расходов на приобретение бензина,

лески и заменых частей для бензокосы, использующейся для покоса на землях общего пользования Товарищества.

16 **Статья сметы 16 «Хозяйственные расходы»** предназначена для планирования расходов на приобретение материалов и хозяйственного инвентаря: мешки для сбора мусора, кисти и краска для покраски шлагбаумов, замки для шлагбаумов и смазка для замков, изготовление ключей и др. В текущем сезоне по данной статье также запланировано приобретение информационных табличек с указателями на проезд к пожарному водоему.

17 **Статья сметы 17 «Непредвиденные расходы»** в 2023 году значительно увеличена по сумме расходов. Причины увеличения детально описаны выше, в составе основных факторов, повлиявших на общий рост расходов по смете. Денежные средства, запланированные по статье предназначены для компенсации непредвиденных расходов 2022 года, которые были оплачены за счет средств целевых взносов на установку ограждения на участке земель общего пользования, где расположена КТП-160, и будут использованы на цели, установленные решением общего собрания от 25.06.2022г. По состоянию на текущую дату заключен договор на установку ограждения из 3D сетки по периметру КТП-160, внесена предоплата за материалы для монтажа ограждения, установка запланирована до конца июня 2023 года. Договор на монтаж ограждения участка со стороны 4-й улицы с воротами для въезда планируется к подписанию до конца текущего сезона, после сбора средств по данной статье.

Таким образом, исходя из расчета (проект сметы):

- членский взнос за II-е полугодие 2023г. – I-е полугодие 2024г. за земельный участок площадью 600 м2 составляет 12 000 руб., за земельный участок 1200 м2 – 24 000 руб., из расчета 20 руб. за м2 фактической площади земельного участка. Квартальные платежи для собственников участков площадью 600 м2 – 3 000 руб., для собственников участков площадью 1200 м2 – 6 000 руб. уплачиваются до 10 числа первого месяца квартала (до 10.07.2023 за 3 кв. 2023г; до 10.10.2023 за 4 кв. 2023; до 10.01.2024 за 1 кв. 2024г; до 10.04.2024 за 2 кв. 2024г).

ПРАВЛЕНИЕ ТСН ХИМИК