

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРИХОДНО-РАСХОДНОЙ СМЕТЫ ТСН «ХИМИК» НА II ПОЛУГОДИЕ 2022 – I ПОЛУГОДИЕ 2023 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 1-м полугодии 2022 года с года с учетом изменений законодательства, добавлением и изменением статей сметы, которые являются необходимыми для исполнения во 2-м полугодии 2022 года - 1-м полугодии 2023 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 2-е полугодие 2022 года рассчитаны с учетом фактических оплат за работы/услуги, выполненные в 1-м полугодии 2022 года, расходы на которые ранее не были включены в смету на 1-е полугодие 2022 года.

Общая сумма запланированных расходов по смете на период 2-е полугодие 2022 года - 1-е полугодие 2023 года составила 1 250 000 руб., то есть осталась без изменений по сравнению с предыдущим финансовым годом. В то же время суммы расходов по отдельным статьям сметы были откорректированы, то есть по сравнению с приходно-расходной сметой на 2-е полугодие 2021 года - 1-е полугодие 2022 года распределение средств на отдельные статьи сметы увеличено за счет уменьшения сумм расходов на другие статьи, что обусловлено, с одной стороны, необходимостью планирования расходов по статьям приходно-расходной сметы с учетом соблюдения требований действующего законодательства и потребностями Товарищества; и, с другой стороны, решением Правления Товарищества о сохранении общей суммы сметы и размера членского взноса на уровне предыдущего финансового года в связи со снижением доходов и уровня жизни населения в течение последних двух лет и необходимостью сбора целевого взноса в 2022 году (в случае утверждения решением общего собрания приходно-расходной сметы на оплату целевого взноса).

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 не увеличился по сравнению с предыдущим годом и составляет для собственника земельного участка площадью 600 м² - 10 000 руб., для собственника земельного участка площадью 1200 м² – 20 000 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 117 правообладателям (11 собственников являются правообладателями двух земельных участков площадью 600 м²).

Из 117 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 2022 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. Подавляющее большинство собственников земельных участков производят оплату в добровольном порядке, а со злостных неплательщиков – собственников участков №23, №35 – денежные средства в счет оплаты взносов удерживаются судебными приставами

на основании судебного приказа либо решения суда и поступают на расчетный счет Товарищества после истечения срока оплаты, установленного решением общего собрания членов Товарищества. При этом собственник участка №79 ранее в течение многих лет считающаяся злостным неплательщиком в текущем году оплачивает членские взносы добровольно по мере возможности, не дожидаясь пока суд вынесет решение об удержании задолженности по взносам с учетом пени. Таким образом, на сегодняшний день в числе злостных неплательщиков остаются только собственники земельных участков №23 (участок арестован судебными приставами) и №35 собственник, которого не использует свой участок, Правление не имеет контактов для связи с ней, поэтому задолженность по взносам удерживается посредством исполнительного производства на основании судебного приказа.

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 участков, принадлежащих злостным неплательщикам. Ранее, при формировании приходно-расходной сметы, размер взносов/платежей садоводов без участия в Товариществе, равный суммарно членским взносам/платежам садоводов без участия в Товариществе злостных неплательщиков, закладывался в статью приходно-расходной сметы 1.6 «Юридические и нотариальные услуги, судебные издержки», поскольку истребование задолженности по взносам и платежам садоводов без участия в Товариществе со злостных неплательщиков через суд предполагает дополнительные расходы на оплату госпошлины, почтовых отправлений, услуг юристов по представительству в суде и т.п. Таким образом, при формировании приходно-расходной сметы соблюдался принцип должной осмотрительности и достигался баланс доходов и расходов. В текущем году, в связи с увеличением стоимости регулярных расходов на обслуживание инфраструктуры Товарищества, тарифов поставщиков и подрядчиков, ростом цен и т.д. в статью сметы 1.6 «Юридические и нотариальные услуги, судебные издержки» внесена минимальная сумма расходов, предусматривающая возможность оплаты госпошлины за рассмотрение заявлений в суде. Таким образом, из-за отсутствия ресурса для отнесения необходимой суммы расходов на данную статью сметы, увеличивается риск получения кассового разрыва либо нехватки средств для оплаты текущих расходов.

Правлением ТСН «Химик» в связи с явной тенденцией недостаточности денежных средств при сохраненном на уровне прошлого года размере членского взноса/платежа садоводов без участия в Товариществе принято решение проинформировать садоводов о необходимости в следующем сметном периоде принятия решения об увеличении размера членского взноса/платежа садоводов без участия в Товариществе либо отказа от проведения части работ/оказания услуг по смете.

Основными причинами изменения сметной стоимости отдельных статей расходов являются:

1 **Статья сметы 1.1 «Земельный налог»** - без изменений 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. Кадастровая стоимость участка по данным Росреестра составляет 5 091 207 руб., сумма налога составит за 2022 год 15 274 руб.

2 **Статья сметы 1.2 «Заработная плата»** содержит 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 01.06.2022 года – 17 930 руб. (Постановление Правительства РФ об индексации МРОТ и установлении прожиточного минимума № 973 от 28 мая 2022 года).

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 2022 год.

Общая сумма расходов по данной статье сметы 395 160 руб. ((15 000 руб. x 6 мес.) + (17 930 руб. x 12 мес.) x 2 шт. сотрудника)). По сравнению с прошлым сметным периодом общая сумма расходов на оплату труда по смете увеличилась на 35 160 руб. или ≈ 16%.

Пропорционально увеличению по статье расходов 1.2 «Заработная плата» несущественно увеличилась и статья 1.2.3 «Отчисления с заработной платы», так как размер вознаграждения является базой для начисления социальных налогов и взносов (119 338 руб. в 2022 году; 105 821 руб. в 2021 году).

Увеличение расходов в 2022 году по данным статьям сметы при сохранении общей суммы по смете реализовано за счет исключения из сметы статьи «Обустройство оголовков бетонных труб на перекрестках, мелкий ремонт и точечная отсыпка внутренних дорог». Расходы на ремонт внутренних дорог по решению Правления вынесены в отдельную приходно-расходную смету на оплату целевого взноса.

Статья сметы 1.3 «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 новый оптимальный тариф, в 2022 году удалось существенно снизить расходы на комиссии банка. Ежемесячная комиссия за ведение счета с 2 000 руб. снижена до 1 290 руб. в месяц, (что дает экономию 710 руб. в месяц), также в базовую стоимость пакета услуг уже включена стоимость отправки фиксированного количества платежных поручений в месяц, поэтому дополнительная комиссия при отправке платежных поручений не взимается банком. Сумма расходов по статье «Банковское обслуживание» снижена более чем в два раза в 2022 году по сравнению с предыдущим (15 480 руб. в 2022 году; 35 000 руб. в 2021 году).

- 3 **Статья сметы 1.4 «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 ТКО). Размер расходов на данную статью сметы увеличился по сравнению с предыдущим годом, так как выросла стоимость годового обслуживания согласно общедоступному прайс-листу Контур-Экстерн. В 2022 году цена на годовое обслуживание составляет 13 800 руб.
- 4 **Статья сметы 1.5 «Создание и техническое обслуживание интернет-сайта ТСН "Химик", оплата за домен "tсnхiмiк"»** увеличена по сравнению с прошлым годом с 5 202 руб. до 6 282 руб. Сайт создан в 2019 году на бесплатной платформе Setar.ru и требует ежегодных затрат по предоставлению домена и хостинга. Актуальный на 2022 год тарифный план за годовое предоставление домена предусматривает плату в размере 990 руб. и хостинга за 5 292 руб. (в 2021 году - 4 212 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".
- 5 **Статья сметы 1.6 «Юридические и нотариальные услуги»** незначительно увеличена по сравнению с прошлым периодом с 20 000 руб. до 25 000 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.

- 6 **Статья сметы 1.7 «Почтовые расходы»** незначительно уменьшена, **статьи 1.8 «Оплата услуг сотовой связи» и 1.9 «Оплата проезда (бензин, проездные билеты)»** оставлены без изменений – 5 000 руб. по каждой из указанных статей, на уровне прошлого года, так как фактические расходы по данным 2022 года соответствуют плановым расходам.
- 7 **Статья сметы 1.10 «Канцтовары (бумага, папки, картриджи и т.д.)»** в 2022 году выделена в отдельную статью так как в связи со значительным ростом цен на бумагу для принтера, картриджи и т.п., вызванным антироссийскими санкциями, требуется более детальное планирование.
- 8 **Статья сметы 2.1 «Целевые взносы в НОРД»** внесена в 2022 году в расходную смету дополнительно в связи с принятием на общем собрании СНТ «НОРД» приходно-расходной сметы на период с июня 2022 года по май 2023 года. Сумма по данной статье указана на основании расчета величины членского взноса ТСН «Химик» в Союз СНТ «НОРД».
- 9 **Статья сметы 2.2 «Чистка дорог 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 «Чистка дорог в зимний период» – 25 000 руб. Расчет проведен на основании фактической стоимости аналогичных работ, выполненных в прошедшем зимнем сезоне (стоимость составляла не менее 4 000 руб., в том числе 2 000 руб. за час подачи и 2 000 руб. каждый час работы трактора).
- 10 **Статья сметы 2.3 «Обслуживание систем электроэнергетики (обслуживание КТП-160, ВЛ, материалы для ремонта, замена счетчиков, замена фонарей, установка ограничения потребления и др.)»** сумма расходов составляет 90 000 руб., то есть увеличена более чем в два раза по сравнению с прошлым годом. В текущем году рост расходов по статье связан с заключением нового договора на техническое обслуживание КТП-160 и ВЛ Товарищества с ООО «Трансэнергосервис». Ежемесячная стоимость технического обслуживания по договору составляет 6 000 руб., соответственно 72 000 руб. в год. Также статья включает расходы фактические, уже произведенные в 1-м полугодии 2022 года, расходы на замену и установку дополнительных фонарей уличного освещения,

монтаж оторвавшего провода СИП на участке №113, и приобретение материалов для мелкого ремонта электрощитков, замены автоматов и выносных счетчиков, а также плановые расходы на оплату работы электрика. Увеличение расходов на обслуживание систем электроэнергетики стало возможным за счет перенаправления средств со сметы «Обустройство оголовков бетонных труб на перекрестках, мелкий ремонт и точечная отсыпка внутренних дорог».

- 11 **Статья сметы 2.4 «Фонарное освещение улиц и объектов общего пользования»** без существенных изменений по сравнению с прошлым сметным периодом. Расчетная сумма расходов увеличена по сравнению с 2021 годом, что объясняется увеличением числа фонарей уличного освещения на территории ТСН «Химик» (в мае 2022 года установлены два дополнительных фонаря в начале 3-й улицы и в конце 1-й улицы, и теперь общее количество фонарей – 23) и ежегодным ростом тарифов за потребляемую электроэнергию. Расчет прогнозной стоимости освещения улиц Товарищества и объектов общего пользования представлен в Приложении 2.4 к финансово-экономическому обоснованию сметы и составляет $\approx 7\,355$ руб.
- 12 **Статья сметы 2.5 «Постоянные и переменные потери электроэнергии на КТП и по ЛЭП»** предусматривает с 2022 года расходы на оплату только переменных технологических потерь электроэнергии при передаче по внутренним линиям. После подключения ТСН «Химик» к новой КТП-160 постоянные потери холостого хода стали равны нулю, что подтверждается актом технологического присоединения. Расчет показателей переменных технологических потерь по линиям на 2022 год проведен на базе данных о расходе электроэнергии (в кВтч) в ТСН «Химик» за 2021 год с учетом среднего процента потерь, установленного после полной замены проводов на всей территории Товарищества – 6%. По статье расходов наблюдается снижение в два раза не смотря на ежегодное увеличение тарифов и общего расхода электроэнергии в кВтч – с 73 311 руб. в 2021 году до 32 785 руб. в 2022 году, что является результатом комплекса мероприятий по обновлению электрохозяйства ТСН «Химик». Расчет прогнозной стоимости технологических потерь представлен в Приложении 2.5 к финансово-экономическому обоснованию сметы.
- 13 **Статья сметы 2.6 «Профилактический ремонт и обслуживание ВЗУ», 2.11.6 «Сантехнические работы по пуску и ремонту водопровода, замене кранов»** составляют – 42 240 руб. каждая, так как работы по обслуживанию ВЗУ и работы по ремонту систем внутреннего водоснабжения в 2022 году разделены и выполняются разными подрядчиками. Обслуживание ВЗУ проводится на основании договора с самозанятым В.А. Ефремовым. Ежемесячная стоимость

за обслуживания 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.).

Сантехнические работы по пуску и ремонту водопровода, замене кранов перенесены в состав работ, выполняемых по договорам ГПХ. Стоимость выполнения оставлена без изменений, на уровне прошлого года – 42 240 руб., при этом возросла налоговая нагрузка, так как выплата по договору ГПХ облагается социальными взносами. Но значительно улучшилась организация и качество выполнения работ за счет замены исполнителя.

14 **Статья сметы 2.7 «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 2021 и I-м полугодии 2022 года и составляет 30 122 руб.

15 **Статья 2.8 «Оплата электроэнергии водонасосной станции»** оставлена без изменений и составляет 10 000 руб., что примерно соответствует сумме фактических затрат на оплату электроэнергии ВЗУ в предыдущем году. Сэкономленные по данной статье расходы средства перенаправлены на увеличение размера расходов по другим статьям сметы.

16 **Статья сметы 2.9 «Водонасосная станция (анализ воды, налог на землю и воду)»** на базе фактических расходов за предыдущий год по данной статье и составляет 6 100 руб. (в долевом участии в расходах). Сумма расходов формируется на основании расчета, предоставляемого СНТ «Сигнал», на территории которого расположен ВЗУ, о разделе расходов на содержание ВЗУ между 8 садоводческими товариществами, использующих общую водонасосную станцию.

17 **Статья сметы 2.10 «Оплата услуг вывоза мусора»** составила в 2022 году 103 004 руб. согласно прогнозному расчету (Приложение 2.10 к финансово-экономическому обоснованию сметы), что дает увеличение по сравнению с 2021 годом на 9 762 руб. или на 9%.

ТСН «Химик» с 2019 года заключило Договор № СПРО-2019-0004591 на вывоз ТКО с ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор». Согласно действующему договору в период с октября по апрель вывоз мусора осуществляется по заявке, с 15 апреля по 15 октября - по графику один раз в неделю. На основании Распоряжения МО №290-Р от 20.12.2021 г. об утверждении предельных единых тарифов на услуги Регионального оператора на территории МО тариф в 2022 году составляет 945,02 руб. за куб. метр. В

подготовленный плановый график вывоза мусора на 2022 год - 1-е полугодие 2023 года включены уже произведенные фактические затраты за период с января по июнь текущего года. Увеличение стоимости услуг по вывозу мусора за год в целом объясняется ростом тарифов на вывоз ТКО, увеличением объемов вывозимого мусора после замены контейнеров на более вместительные, а также изменением принципа коммерческого учета в ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор». С 2022 года расчет стоимости утилизации ТКО осуществляется не по фактическому объему вывоза, а исходя из количества и объема контейнеров для накопления твердых коммунальных отходов, установленных в местах накопления.

18 **По статье сметы 2.11 «Оплата работ по договору ГПХ»** в основном сохранен перечень и объем проводимых работ аналогичный предыдущему году. Увеличение общей суммы расходов по статье 2.11 «Оплата работ по договору ГПХ» по сравнению с предыдущим годом составляет 33% (2022 - 218 717 руб.; 2021 - 146 318 руб.) и объясняется включением в 2022 году в состав работ по договору ГПХ дополнительных видов работ: сантехнические работы по пуску и ремонту водопровода (ранее выполнялись подрядчиком ИП Бычковым), сантехнические работы по установке перекрывающих кранов и пожарного гидранта (разовые работы, запланированные в 2022 году). Сметная стоимость работ указана согласно стоимости вышеперечисленных работ по действующим договорам ГПХ с наемными работниками, выполняющими работы для ТСН «Химик».

В связи с увеличением общего размера выплат по договорам ГПХ соответственно увеличены расходы по оплате социальных налогов с вознаграждения по договорам ГПХ (статья сметы 2.12 «Отчисления с заработной платы по договору ГПХ»).

19 **Статья сметы 2.13 «Приобретение расходных материалов для покоса»** включена в смету в сумме фактических расходов на приобретение бензина, лески и заменых частей для бензокосы, используемой для покоса на землях общего пользования Товарищества.

20 **Статья сметы 2.14 «Непредвиденные расходы»** включается в смету ежегодно и исполняет функцию балансирующей величины для расчета взносов. Денежные средства, запланированные по статье, расходуются на различные текущие хозяйственно-административные нужды, не учтенные в смете либо превышающие запланированные по смете.

Таким образом, исходя из расчета (проект сметы):

- членский взнос за 2022 год за земельный участок площадью 600 м² составляет 10 000 руб., за земельный участок 1200 м² – 20 000 руб., из расчета 16,67 руб. за м² фактической площади земельного участка. С учетом оплат за 1-й и 2-й кварталы 2021 года, утвержденных протоколом общего собрания №13 от 22.08.2020 года, расчетные платежи по членским взносам согласно проекту приходно-расходной сметы, во 2-м полугодии 2022 года для собственников участков площадью 600 м² – 5 000 руб., для собственников участков площадью 1200 м² – 10 000 руб. по срокам оплаты, указанным в проекте сметы;
- членский взнос за 1-е полугодие 2023 года за земельный участок площадью 600 м² составляет 5 000 руб., за земельный участок 1200 м² – 10 000 руб., из расчета 8,33 руб. за м² фактической площади земельного участка, расчетные платежи по членским взносам согласно проекту приходно-расходной сметы, в 1-м полугодии 2023 года для собственников участков площадью 600 м² – 5 000 руб., для собственников участков площадью 1200 м² – 10 000 руб. по срокам оплаты, указанным в проекте сметы.