

**Финансово-экономическое обоснование
размера взносов для членов Товарищества собственников недвижимости «Белое
озеро» (ТСН «Белое озеро»),
размера платы для собственников, не являющихся членами ТСН «Белое озеро»,
на 2025 год,
представленное Григорьевой Лидией Михайловной**

Настоящее финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО) является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы ТСН «Белое озеро» на 2025 год и подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, п.п.22 п.1 ст.17, п.п.15, п.7, ст.18 Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и подлежит утверждению решением общего собрания ТСН «Белое озеро» (далее – ОС).

Введение

Предлагаемое к утверждению ФЭО разработано на основании анализа финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Белое озеро» за 2024 год и перспектив развития на 2025 год. Все стоимостные величины в данном документе применены:

1. на основе заключенных в 2024 г. и ранее договоров;
2. исходя из фактически сложившихся расходов по статьям смет за предыдущие отчетные периоды;
3. из открытых источников;
4. из находящихся в распоряжении правления коммерческих предложений на предложения товаров и услуг;
5. с учетом роста цен в период 2021-2024 г.г.

Доходы Товарищества формируются из взносов собственников земельных участков – членов ТСН «Белое озеро» и платы, поступающей от индивидуальных садоводов, не являющихся членами товарищества. Суммы платежей по соответствующим статьям расходов равнозначны для обеих категорий ответственных собственников земельных участков.

ФЭО лежит в основе приходно-расходной сметы и не может быть использовано в обосновании снижения стоимости тарифа для правообладателей земельных участков Товарищества под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных услуг, потребляемых Товариществом, использования меньшего объема или отсутствия необходимости использования имущества общего пользования.

В случае положительных остатков по статьям сметы предыдущего отчетного периода, они суммируются, и переносятся на следующий календарный год без отнесения к какой-либо конкретной статье сметы очередного отчетного периода и являются средствами резервного фонда Товарищества, используемого для покрытия фактических расходов, возникших в результате:

- несвоевременного внесения членских и иных взносов;
- превышения предусмотренных лимитов сметы в ходе ведения хозяйственной деятельности;

- непредусмотренных сметой расходов, возникших в силу производственной необходимости.

Принятие решений о расходовании таких средств возлагается на Правление ТСН «Белое озеро».

Решением общего собрания собственников планируется определить следующие размеры и срок внесения взносов и платы на цели, предусмотренные Уставом ТСН «Белое озеро»: 3200 (Три тысячи двести) рублей для собственников земельных участков площадью до 1000 кв.м. В случае, если площадь участка (участков) составляет более 1000 кв.м, то размер взноса 3200 (Три тысячи двести) рублей плюс за каждые полные 100 кв.м сверх 1000 кв.м 160 (Сто шестьдесят) рублей. В случае, если площадь участка (участков) составляет более 2000 кв.м, то размер взноса 4800 (Четыре тысячи восемьсот) рублей плюс за каждые полные 100 кв.м сверх 2000 кв.м 80 (Восемьдесят) рублей. Начало оплаты взносов и платы – первое число текущего месяца. Рекомендуемые сроки оплаты до 15 числа текущего месяца.

Исходя из вышеуказанного порядка определения размеров взносов и платы общий объем планируемых к сбору ежемесячных сумм денежных средств составит 931 780 (Девятьсот тридцать одна тысяча семьсот восемьдесят) рублей 00 копеек. Сводная таблица ФЭО представлена в приложении №1.

Расчет затрат при формировании членских взносов и платы за содержание ТСН для собственников, не являющихся членами ТСН

1. Фонд оплаты труда (ФОТ), отчисления, налоги

Обязательства по оплате труда включают в себя заработную плату сотрудников, а также установленные законодательством налоги, отчисления и взносы. Фонд оплаты труда рассчитан исходя из ранее принятых ОС причитающихся вознаграждений, по принципу разумной достаточности и соотношения с выполняемыми функциями.

За исполнение функций:

- 1) **председателя, ответственного за делопроизводство и по связям с общественностью, ответственного за безопасность, ответственного за взаимодействие с подрядчиками (в составе правления):** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни.

Председатель помимо указанных в должностной инструкции и уставе товарищества обязанностей, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития, ежегодно формирует проект приходно-расходной сметы, финансово-экономическое обоснование размера взносов, статистическую информацию о деятельности ТСН «Белое озеро», предоставляет информацию из отчетов о финансовой деятельности ТСН «Белое озеро» по запросам от собственников, ведет сайт ТСН, взаимодействует с органами государственной власти, подрядчиками и контрагентами; осуществляет ведение делопроизводства и учета в Товариществе с использованием специального программного обеспечения.

Ответственный за делопроизводство и по связям с общественностью ведет учет входящей и исходящей переписки с внесением записей в соответствующие журналы (допускается использование электронных носителей), ведет работу в учетной программе электронного делопроизводства, используемой в Товариществе для организации и контроля финансово-хозяйственной деятельности, осуществляет своевременное и полное наполнение программного обеспечения (ПО) необходимыми данными, предусмотренными в ней, обеспечивает своевременное

предоставление необходимой информации лицам, осуществляющим бухгалтерское обслуживание и юридическую деятельность в Товариществе. Участвует в подготовке и проведении Общих собраний; выполняет обязанности, перечисленные в его должностной инструкции.

Ответственный за безопасность обеспечивает исправное функционирование инфраструктуры и объектов безопасности на территории товарищества, осуществляет контроль за деятельностью частной охранной организацией (ЧОП), осуществляет выдачу пропусков собственникам;

Ответственный за взаимодействие с подрядчиками проводит мониторинг ситуации на рынке с товарами, строительными материалами, оборудованием и т.д., закупаемыми для нужд ТСН «Белое озеро», представляет интересы ТСН «Белое озеро» во взаимодействии с контрагентами в сфере закупок соответствующих товаров и их последующего обслуживания, участвует в проведении тендеров с подрядчиками, анализирует поступающие коммерческие предложения, проверяет договора на предмет их соответствия интересам ТСН.

Все члены правления на регулярной основе участвуют в заседании правления, анализируют результаты опросов собственников, результаты обсуждений с собственниками проектов документов, а также выполняют отдельные служебные поручения Председателя, связанные с деятельностью ТСН «Белое озеро».

В отсутствие председателя в соответствии с приказом председателя его обязанности возлагаются на одного из членов правления, который организует проведение экстренных и аварийных работ, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет взаимодействие с органами государственной власти и контрагентами.

Фонд заработной платы правления составляет ежемесячно 75 000 руб. (97 650 руб. с учетом всех налогов).

- 2) **Бригадира (коменданта):** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Комендант осуществляет деятельность по решению текущих хозяйственных и организационных вопросов, проводит перечень необходимых работ по поддержанию работоспособного состояния хозяйства, находящихся на землях общего пользования, осуществляет не реже одного раза в месяц визуальный контроль текущего состояния общего хозяйства, осуществляет не реже двух раз в месяц визуальный контроль текущего состояния электрохозяйства (общие приборы учета, уличное снимает показания приборов учета (на входе и на выходе сети с территории Товарищества (при необходимости)) и доводит до правления информацию о проведенных мероприятиях. Создает план работ для рабочих, контролирует безопасную работу инженерных систем ТСН; На заработную плату коменданта закладывается сумма в размере 55 000 руб. до вычета НДФЛ и пенсионных отчислений (71 610 руб. с налогами).
- 3) **Ревизора:** Зарплата ревизора составляет ежемесячно 5 000 руб. до вычета НДФЛ и пенсионных отчислений (6 510 руб. с учетом налогов). Осуществляет деятельность в соответствии с должностной инструкцией ревизора.
- 4) **Дворника 2 человека:** график работы ненормированный, предполагает работу в выходные и праздничные дни. Осуществляют деятельность в соответствии с должностной инструкцией. Зарплата двух дворников составляет ежемесячно 110 000 руб. (143 220 руб. с учетом налогов).

Начисления на заработную плату сотрудников получены исходя из фонда оплаты труда в предыдущие года в соответствии с фактическими ставками.

№	Должность	Тарифная ставка, руб. - 100%	Сумма на руки -87%	НДФЛ (13% * 0%)	ОПС -30%	НС -0,20%	ИТОГО
1.	Председатель товарищества, ответственный за работу с должниками и юристами	50 000	43 500	6500	15000	100	65 100
2.	Член Правления, ответственный за делопроизводство и по связям с общественностью	10 000	8 700	1300	3000	20	13 020
3.	Член Правления, ответственный за взаимодействие с подрядчиками	10 000	8 700	1300	3000	20	13 020
4.	Ревизор	5 000	4 350	650	1500	10	6 510
5.	Заведующий хозяйством, бригадир	55 000	47 850	7150	16500	110	71 610
6.	Дворник/разнорабочий №1*	60 000	60 000		18000	120	78 120
7.	Дворник/разнорабочий №2*	50 000	50 000		15000	100	65 100
	ИТОГО	240 000	223 100	16 900	72 000	480	305 970

* Иностранцы граждане вместо НДФЛ ежемесячно платят сами по патенту

Таблица 1. Предлагаемый фонд оплаты труда

2. Налогообложение

Налог на землю был повышен ~90 000 руб. в квартал (89 341 руб.). Таким образом, закладывается сумма в размере 360 000 руб. Однако итоговая сумма будет меньше, так как у ТСН изъяли 2 участка.

3. Расходы на бухгалтерское сопровождение

- 1) Бухгалтерское обслуживание осуществляет ООО «Амбер». Оплата услуг осуществляется ежемесячно в размере 44 910 руб. в рамках договора, заключенного Товариществом на 2025 год. Первые три месяца 2025го года предоплачены в декабре по тарифу 2024 года.
- 2) В силу требования дополнительных бухгалтерских услуг (таких как подготовка выписок и справок по требованию) заложены экстренные расходы по 8 000 руб. в месяц. В 2024 году было потрачено 87160 руб.

- 3) Платеж за годовое обслуживание бухгалтерской программы компанией ИТС-Про в декабре 2024 г. составил 5 250 руб. на 3 месяца. Таким образом, на данную статью расходов закладывается 21 000 руб.
- 4) В рамках договора с ООО «Амбер» требуется также система Контур-экстерн стоимостью 6 500 руб.
- 5) Платеж за электронный документооборот (Диадок) компании АО ПФ СКБ Контур в марте 2024 года составил 900 руб. С учетом инфляции планируемый платеж в марте 2025 г. составляет 1 000 руб.
- 6) Расчетно-кассовое обслуживание в банке осуществляется в соответствии с тарифами банка по фактическим затратам в рамках соответствующего договора и составляет примерно 5000 руб. в месяц в Альфа банке и 1 000 руб. в месяц в Сбербанке.

4. Расходы на уборку снега

Уборка снега осуществляется в рамках договорных отношений с индивидуальными предпринимателями. Зимой 2024 года единовременная чистка снега трактором на территории ТСН «Белое озеро» составляла 22 000 руб. В 2025 году планируется 4 уборки стоимостью 25 000 руб. на общую сумму 100 000 руб.

5. Расходы на охрану

- 1) В настоящий момент охранные услуги для ТСН «Белое озеро» оказывает ООО «ЧОП Гвардеец». Ежемесячная стоимость услуг в зимние месяцы составит 300 000 руб. В период с мая по август 430 000. Таким образом, общий бюджет составит 4 120 000,00 руб.
- 2) Абонентская плата ООО «Безопасность 365+» за техническое обслуживание (ТО) сигнализации вызова вневедомственной охраны ежемесячно в настоящее время стоит 1 200 руб. С учетом инфляционных рисков планируемыми расходами в месяц – 1300 руб.
- 3) Обслуживание ТСН «Белое озеро» вневедомственной охраной ОВО-филиал ФГКУ («тревожная кнопка») ежемесячно составляет 2 899,77 руб. Так как в 2024 году цена не менялась, то с учетом инфляции закладываем 3200.

6. Расходы на оплату потреблённой электроэнергии

В 2024 году данные расходы составили 583 361,42 руб. С учетом инфляции закладывается сумма в размере 600 000 руб.

7. Расходы на сбор и вывоз твёрдых отходов

В 2024 году данные расходы составили 805 135,24 руб. С учетом инфляции закладывается сумма в размере 905 000 руб. (Тариф руб./м³ – 863,26 руб.)

8. АО «Мособлгаз»

В 2024 году расходы на техническое обслуживание (ТО) составили 398 945,9 руб. В 2025 обслуживание составит 482 031,12 руб. (40 169,26 руб. в месяц).

9. Юридические услуги

- 1) ТСН «Белое озеро» на постоянной основе обращается к сторонним юридическим компаниям в целях получения услуг по защите интересов ТСН в судебных инстанциях и взысканию в судебном порядке задолженностей собственников земельных участков. Судебные тяжбы сопровождаются оплатой госпошлин, оформлением документов у нотариуса. Таким образом, на расходы на почтовые отправления, оплату пошлин, нотариальных услуг, юридические услуги, транспортные расходы закладывается 328 800 руб.
- 2) Для минимизации рисков оспаривания Общих Собраний и юридически правильного составления документов в ту же сумму заложены консультации юристов ~ 20 000 руб.

10. Хозяйственные расходы на ремонт, содержание и благоустройство общего имущества

На данную статью расходов, а также на риски по неоплате закладывается 1 229 218,82.

В данную статью расходов будут включены следующие пункты:

- 1) Программа Дом.контроль обходится ТСН в 18 000 руб. ежегодно.
- 2) Откачка биотуалета производится ежемесячно и с учетом инфляции будет стоить примерно 4 000 руб. На год закладывается сумма в размере 48 000 руб.
- 3) Инструменты, техника, расходные материалы, канцтовары будут оплачиваться в соответствии с потребностями ТСН, на данную статью расходов закладывается сумма в размере ~ 35 000 руб. ежемесячно.
- 4) На организацию праздничных и спортивных мероприятий закладывается сумма в размере 239 000 руб. (Новый год, Масленица, летний праздник)
- 5) На поддержку сайта + продление домена закладывается 20 000 рублей.
- 6) Работы по ремонту и благоустройству территории общего пользования также будут производиться по мере необходимости, на эту статью расходов закладывается остаток собранных средств, равный примерно ~ 40 000 руб.

11. Резервный фонд

На резервный фонд закладывается 500 000 рублей, так как основные оплаты поставщикам происходят в начале месяца, а собственники оплачивают взносы до конца месяца.

РАСЧЕТ РАЗМЕРА ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ВЗНОСОВ И ПЛАТЫ

номер участка	площадь м2	взнос/плата (руб./мес.)
11	736	3 200
12	854	3 200
13	862	3 200
14, 15, 37	2 151	4 880
16	1 030	3 200
17, 18	1 713	4 320
19	992	3 200
20, 21, 22	6 208	8 160
23	1 698	4 160
24	697	3 200
25, 26	1 382	3 680
27, 29	1 859	4 480
28, 28/1	2 540	5 200
30	714	3 200
31, 35, 36	3 156	5 680
32	920	3 200
33, 323	1 947	4 640
34	1 017	3 200
37, 77	1 556	4 000
38, 39	1 289	3 520
40	841	3 200
41	852	3 200
42, 43	1 680	4 160
45	842	3 200
46, 47	1 685	4 160
50, 65	1 764	4 320
51, 52	1 570	4 000
54	789	3 200
55	790	3 200
56	794	3 200
57	1 000	3 200
58	798	3 200
59	892	3 200
60	900	3 200
62	917	3 200
63, 86	1 746	4 320
64	807	3 200
67, 48, 49, 66	2 753	6 320
68	980	3 200
69	989	3 200

70	937	3 200
71	1 000	3 200
72	1 131	3 360
73	1 345	3 680
74	1 244	3 520
76	752	3 200
78	602	3 200
79, 80	1 760	4 320
81, 114	2 185	4 880
82	1 463	3 840
84, 111	2 625	5 280
85, 110	1 761	4 320
87a, 876	1 000	3 200
88	623	3 200
89, 106	1 490	3 840
90	1 113	3 360
91	1 094	3 200
92	1 030	3 200
93	926	3 200
95	1 732	4 320
96	1 029	3 200
97	1 216	3 520
98	1 481	3 840
99, 293	2 436	5 120
100, 101	2 341	5 040
102	1 093	3 200
103	1 089	3 200
104	964	3 200
105	879	3 200
107, 108	1 504	4 000
109	819	3 200
112	1 191	3 360
113	996	3 200
115	1 127	3 360
116, 117	1 996	4 640
118, 119	1 979	4 640
120, 121	2 119	4 880
122	1 000	3 200
123, 166	3 212	5 680
124	1 156	3 360
125, 164	1 945	4 640
126, 163	2 254	4 960
127	1 165	3 360
128	1 171	3 360
129	1367	3 680
130	670	3 200
131	1 127	3 360

132	1 127	3 360
133	1 127	3 360
134	1 126	3 360
135	1 093	3 200
136	1 092	3 200
137,152,61	2 976	5 520
138	1 069	3 200
139, 150	1 694	4 160
140	1 135	3 360
141	1 135	3 360
142	1 129	3 360
143	1 175	3 360
144, 211	1 617	4 160
145	1 235	3 520
146	1 083	3 200
147	1 042	3 200
148	1 047	3 200
149	1 046	3 200
151	762	3 200
153	1 010	3 200
154	1 011	3 200
155	1 041	3 200
156	1 042	3 200
157	1 043	3 200
158	1 042	3 200
160	886	3 200
161	1 082	3 200
162	1 077	3 200
165	1 066	3 200
167	992	3 200
168	1 111	3 360
169	816	3 200
170	1 436	3 840
171	861	3 200
172	1 001	3 200
173	800	3 200
174	794	3 200
175, 229	1 345	3 680
176, 228	1 695	4 160
179	821	3 200
180	618	3 200
181	686	3 200
182, 183	1 374	3 680
184	1 005	3 200
185, 186	1 261	3 520
187	938	3 200
188	939	3 200

189, 190	1 877	4 480
191	500	3 200
192	921	3 200
193	931	3 200
194	1 249	3 520
196, 209,210	2 042	5 760
198	1 217	3 520
201, 204	2 115	4 880
202	1 246	3 520
203	1 000	3 200
207	1 247	3 520
212	995	3 200
213	1 271	3 520
214	923	3 200
215	950	3 200
216	951	3 200
217	951	3 200
218	951	3 200
219, 347	1 600	4 100
220	810	3 200
221	746	3 200
222, 223	1 447	3 840
224, 225	1 366	3 680
226	837	3 200
227	671	3 200
230	663	3 200
231	679	3 200
233	638	3 200
234, 236	1 702	4 320
235	708	3 200
237	680	3 200
238, 239	1 211	3 520
240, 241	1 321	3 680
242, 243	1 268	3 520
244	861	3 200
245, 274	1 609	4 160
246	795	3 200
247	795	3 200
248	795	3 200
249	794	3 200
250	1 055	3 200
251	2 051	4 800
252	1 213	3 520
254	1 075	3 200
256	1 145	3 360
257	845	3 200
258	786	3 200

260	781	3 200
262	1 164	3 360
263	1 144	3 360
265, 267	1 984	4 640
268	886	3 200
269	861	3 200
270	1 332	3 680
271	815	3 200
272	815	3 200
273	815	3 200
275	1 087	3 200
276, 277, 278	2 390	5 040
279	639	3 200
280	611	3 200
281	684	3 200
282	734	3 200
283	600	3 200
284	1 144	3 360
285	637	3 200
286	659	3 200
287	1 782	4 320
288	806	3 200
289, 290, 320, 321	2 827	5 440
291	1 000	3 200
292	1 326	3 680
294, 295	1 503	4 000
296	1 089	3 200
297	960	3 200
299	975	3 200
300	946	3 200
302	825	3 200
303, 306	1 762	4 320
304	994	3 200
305	604	3 200
307	833	3 200
309, 310	1 970	4 640
312, 313	1 610	4 160
315	1 156	3 360
316	730	3 200
318	1 400	3 840
319	604	3 200
322, 324	1 654	4 160
325	1 010	3 200
326	611	3 200
327	636	3 200
328, 329	2 116	4 880

331	735	3 200
332, 333	1 632	4 160
335	814	3 200
336	608	3 200
337	602	3 200
338	840	3 200
339, 317	1 600	4 160
340, 361	1 471	3 840
341	812	3 200
342	826	3 200
343	1 227	3 520
344	935	3 200
345	1 177	3 360
346	812	3 200
348	1 287	3 520
350	610	3 200
351	1 075	3 200
352	632	3 200
353	615	3 200
354	603	3 200
355	601	3 200
356	725	3 200
357	632	3 200
358	632	3 200
359, 365	1 747	4 320
360	1 295	3 080
360	1 295	440
362	1 176	3 360
363	1 141	3 360
364	1 183	3 360
366	745	3 200
370	618	3 200
372	1 062	3 200
373	600	3 200
375	787	3 200
Итого		931 780