

ФИНАНСОВО -ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ЧЛЕНСКИХ И ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ

на 2020 год Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «ИЗУМРУД»

РАСШИФРОВКА СТАТЕЙ

1. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА И СТАХОВЫХ ВЗНОСОВ в 2020 году предлагается установить в размере **1 435 816,72** руб. в год. При этом ежемесячно оплачивается труд следующих должностных лиц и работников с учетом НДФЛ:

1.1. Председатель Правления Товарищества с окладом в 20 000 руб. в мес. Размер оплаты рассчитан на основе объема затрачиваемого времени на управление СНТСН и ведения дел в соответствии с Уставом Товарищества. Объем выполняемой Председателем работы превышает стандартные 40 часов в неделю, предполагает работу в выходные дни, а также в ночное время (при устранении аварий и других чрезвычайных ситуаций). Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом Товарищества, Председатель Правления ведет прием садоводов, выдает справки, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, осуществляет стратегическое планирование развития Товарищества и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами.

При исполнении обязанностей Председатель часто использует личный автомобиль для поездок по делам Товарищества. В среднем, по подсчетам, на бензин уходит от 2 500 до 3 500 руб. в мес., также целесообразно учитывать расходы на амортизацию автомобиля, которые в среднем по рынку составляют от 2 500 руб. в мес. Данные расходы по возмещению предлагается выделять отдельно и включить в расходы на компенсацию за бензин и амортизацию автомобиля.

1.2. Бухгалтер Товарищества с окладом в 12 130 руб. в мес. В обязанности включены ведение бухгалтерского и налогового учета, кассовых операций, кадрового учета, осуществление приема, учета входящей и исходящей корреспонденции, подготовка отчетности. Также в обязанности бухгалтера включена работа по ведению учета реестра членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе. Бухгалтер изготавливает копии документов, готовит выписки и другие документы по запросу, ведет прием членов СНТСН и других лиц в помещении Правления, выписывает квитанции, осуществляет отправку почтовой корреспонденции, ведет журналы и другую документацию как в бумажном, так и в электронном виде. При средней зарплате бухгалтера по области, а также ведения оперативного учета на условиях удаленной работы данный размер платы предлагается считать обоснованным.

1.3. Дворник с окладом 12 130 руб. в мес. Товарищество нуждается в регулярной уборке не только возле контейнерной площадки, но и на всей территории земель общего пользования. Дворник берется на 7 месяцев в год: с 01.04 по 31.10.

1.4. Сторожа 4 человека с окладом 12 130 руб. в мес. Работа на постоянной основе с плавающими выходными днями (сутки через трое). В обязанности входит охрана всей территории СНТСН «Изумруд». Бригадиру сторожей производится доплата в размере 3 000 руб. в мес.

1.5. Размер отчислений на обязательное страхование в 2020 году составляет в общей сложности 30,2% и утвержден Законодательством РФ. Страховые взносы в сумме 347 106,72 руб. выплачиваются по безналичному расчету во внебюджетные фонды.

2. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ предлагается установить в размере **1 048 416,50** руб. в год.

2.1. Расходы на общественную дорогу. Стоимость очистки дорог зависит от типа техники, которая свободна на момент заказа, а также времени года. Например, за расчистку дорог трактором за 6 часов работы стоимость составляет 20 000 руб., трактором МТЗ за 4 часа работы - 6 000 руб.,

фронтальным погрузчиком за 4 часа работы – 5 000 руб. Цены рыночные и устанавливаются исполнителем самостоятельно, а исходя из того, что в Товариществе при заказе свободной техники затрачивается разное количество часов в смету предлагается заложить стоимость одной уборки 7 000 руб. 3 раза в год, что составит – 21 000 руб. Летняя планировка дорог – 39 000 рублей. Итого 60 000 руб. в год.

2.2. Вывоз мусора. С 01.01.2019 года Товарищество заключило с региональным оператором по обращению с отходами – ООО «Экотехнологии» договор на вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО), при этом, расчет ведется на основании объема вывезенного мусора (количество вывезенных контейнеров объемом 630 куб.м.), умноженного на усредненный тариф 489,55 руб. (до 01.07.2020 года – 475,29 руб., после 01.07.2020 года – 503,81 руб., тарифы утверждены на Приказом Управления по урегулированию тарифов по Воронежской области. Расходы по вывозу мусора составят 308 416,50 руб. в год.,

2.3. Расходы на противопожарные мероприятия. Согласно требованиям противопожарной безопасности МЧС в Садоводческих и огороднических Товариществах, на территории таких товариществ должен быть пожарный щит, инвентарь, огнетушители и звуковой оповещатель. Предлагается закупить все необходимое оборудование, заправить и докупить недостающие огнетушители, установить противопожарный щит и инвентарь возле здания сторожей, чтобы он попадал в зону действия камер видеонаблюдения. На закупку противопожарного щита и инвентаря, стендов, журналов и иного оборудования, на заправку и закупку огнетушителей, на оповещатель противопожарный уличный и его установку, а также на подготовку к проверке планируется потратить 80 000 руб.

2.4. Оплата электроэнергии (потери, места общего пользования, неуплата за потребление) производится согласно тарифов в 2020 году в Воронеже и области. Для сельской местности по Рамонскому району с 01.01.2020 по 30.06.2020 – 2 руб. 70 коп., с 01.07.2020 по 31.12.2020 - 2 руб. 90 коп. Расходы, не покрываемые садоводами, освещение мест общего пользования и потери за год составляют 600 000 руб.

3. РАСХОДЫ ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ предлагается установить в сумме **362 953,00** руб. в год.

3.1. Услуги банка – 2 000 руб. в мес. Сюда включаются ежемесячное обслуживание за ведение счета, комиссия за зарплатный проект и иные операции по счету, не включенные в тариф. Текущий тариф по обслуживанию расчетного счета в Сбербанке составляет 1090 руб., который включает 10 бесплатных платежей контрагентам в месяц, плата за каждый последующий платеж составляет 100 руб. Платежи за перевод налогов в бюджет – не считаются и являются бесплатными. Выплата зарплата – комиссия 0,2% от перечисляемой суммы.

3.2. Оплата расходов на сотовую связь Председателя правления и сторожей. Председатель правления постоянно находится на связи по телефону с садоводами, работниками Товарищества и иными лицами для решения различных вопросов, касающихся жизни Товарищества. Для сторожей так же был приобретен телефон для связи с садоводами и Председателем правления, который постоянно находится на пункте охраны. В связи с тем, что работа с бухгалтером в большинстве случаев будет производиться удаленно, то ему тоже необходимо компенсировать расхода на телефонную связь.

По подсчетам сделанных звонков и потраченных денег на связь расходы на компенсацию связи составляют:

- Председатель Правления 500 руб. в мес.;

- Бухгалтер 260 руб. в мес.;

- пункт охраны - 240 руб. в мес.

Итого: 1 000 руб. в месяц.

3.3. Расходные материалы для оргтехники – 1 000 руб. в мес. Для печати и копирования документов Правление Товарищества использует МФУ Samsung, совместимый картридж к которому на 1000 страниц, стоит от 840 руб. Объем печати в месяц обычно составляет эти 1000 страниц и одного картриджа в месяц, как правило, хватает.

3.4. Электронная отчетность СБИС - 5 400 руб. в год. Для целей оперативности сдачи отчетности в органы ФНС, ПФР, ФСС и другие, Правление Товарищества приобрело годовую лицензию на электронный кабинет СБИС и электронную подпись. До 2020 года оплачивались

услуги за составление отчетности, стоимость одного отчета составляла от 350 до 700 руб., общая стоимость передачи отчетности в год составляла более 15 000 руб.

Отчётность через СБИС гораздо выгоднее, кроме того, стоимость годовой лицензии включает отправку неограниченного количества отчетов и обмен документами с контрагентами через электронный документооборот, что позволяет не только сэкономить время, но и денежные средства.

3.5. Создание Сайта Товарищества – 6 355 руб. единой суммой. Это требование времени. Средняя стоимость создания простого сайта от 10 000 руб., обслуживания в год – от 5 000 до 2 000 руб. Мы смогли сэкономить, создание сайта обошлось в 6 355 руб., обслуживание сайта будет производиться силами членов Правления. Единственное за что нам придется платить ежегодно – это за предоставление доменного имени и аренду хоста, но это плата, практически, символическая – 1 198 руб. в год.

3.6. Канцелярские товары. Объем закупок канцелярских товаров (папки, файлы, бумага А4 и т.д.) будет составлять в среднем 1 000 руб. в мес.

3.7. Почтовые расходы. Для целей юридически значимого документооборота с собственниками участков, которые являются должниками, дабы иметь подтверждение попытки решения вопросов в досудебном порядке – требуется отправлять заказное письмо с описью вложения с уведомлением о вручении. Стоимость одного такого письма с текстом на формате А4 составляет –94 руб. (по тарифам Почты России с доставкой по г. Воронежу и области). Правление предлагает заложить в смету на 2020 год. по 1 000 руб. в мес.

3.8. Аренда зала для проведения очередного общего собрания в весенне-зимний период в кинотеатре «Мир» - 7 000 руб. за 4 часа.

3.9. Договор «1С-ИТС» - 15 000 руб. в год. Договор информационно-технического сопровождения позволяет получать обновление программы «1С-Садовод», пользоваться технической поддержкой разработчиков программы для решения текущих вопросов, использовать онлайн сервисы, предоставляемые разработчиком, справочники классификаторов, которые облегчают работу по формированию отчетности, выгрузок и пр.

3.10. Тревожная кнопка – 1 500 руб. в мес., которая позволяет в случае нарушения правопорядка или иных опасных ситуациях, вызвать вневедомственную охрану и в течении 7-10 минут они придут на территорию Товарищества.

3.11. Ремонт уличного освещения – 35 000 руб. в год. Под расходами на ремонт уличного освещения подразумевается: замена уличных фонарей, износ которых составляет более 70 %, замена креплений и проводов этих фонарей, закупка расходных материалов для ремонта уличного освещения, закупка новых фонарей и прочие работы с освещением, в особенности в месте расположения пункта охраны.

3.12. Текущее содержание основных средств и оборудования – 45 000 руб. Как показала практика конца 2019 года, если ломается что-то одно, то тут же ломается сразу и остальное. Ввиду того, что в прошлом году не были заложены расходы на ремонт оборудования и основных средств, но на ремонт шлагбаума, замену частей и деталей трансформатора и пр. пришлось достаточно раскошелиться, то предлагается ввести статью «Текущий содержание основных средств и оборудования», которое будет направлено на его поддержание в работоспособном состоянии и/или ремонт.

3.13. Благоустройство территории. – 45 000 руб. Для обеспечения комфортных условий труда, а также в целях реализации возможности проведения собраний у здания Правления предлагается организовать крытую площадку с местами для сидения и общественный туалет на территории здания правления.

3.14. Непредвиденные расходы. Данная статья присутствует всегда и во всех сметах. Потому что в начале года невозможно предусмотреть все траты, которые могут возникнуть впоследствии. Обычно применяется к данной статье коэффициент 30% от запланированных расходов. В нашей смете на 2020 год на эти цели запланирована сумма 50 000 руб. в год.

4. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ НА ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно выписке из Росреестра – кадастровая стоимость земель общего пользования находящихся в собственности Товарищества составляет – 9 182 241 руб. Ставка налога 0,3%, сумма земельного налога в год – 27 547 руб.

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ ПОДДЕРЖКА

В связи с тем, что задолженность по оплате членских взносов за каждый год, начиная с 2016 года, составляет от 10 до 30% от общей начисленной суммы, то Правление Товарищества считает целесообразным потратить **100 000 руб.**, чтобы компенсировать сумму, превышающую затраты на юридические услуги. Кроме того, существует вероятность, что придется выяснять в суде вопросы в отношении земель, принадлежащих Товариществу (практика судебных процессов наших садоводов, живущих на границе земель Товарищества, с некими юридическими лицами, которые считают, что это их земли, уже присутствует).

ЦЕЛЕВЫЕ СБОРЫ

1. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ СКВАЖИН – **180 000 руб.** Единоразовый сбор с 153 собственников, подключенных в общему водопроводу: $180\,000 : 153 = 1\,180$ руб.

2. СОДЕРЖАНИЕ ВОДОПРОВОДА. Слесарь по обслуживанию водопровода с окладом 12 130 руб. м. В связи с тем, что управление имуществом не подразумевает выполнение слесарем работы на ежедневной основе, то предлагается применить ставку 0,75.

Зарплата слесаря 9 097,5 руб. в мес., 109 170 руб. в год + страховые взносы (30,0 %) 32 751,00 руб. В итоге содержание водопровода обойдется в **142 290 руб.** в год. Данная сумма делится на 153 (садоводы, которые подключены к водоснабжению). Разовый сбор на содержание водопровода в год составит 930 рублей.

Кроме того, необходимо учесть электроэнергию, которая тратится на работу насосов, она будет учитываться в тарифе за воду. Т.е. до 01.07.2020 стоимость 1 куб.м. воды составит 2,70, а после 01.07.2020 – 2,90 руб.

3. ЭЛЕКТРОХОХЯЙСТВО. Общая стоимость – **2 000 000 руб.** Стоимость материалов – 1 200 000 руб., аренда оборудования для работы на высоте – 200 000 руб., стоимость работ по проектировке новой ЛЭП, замене старой ЛЭП на новую – 600 000 руб.

ВЫВОДЫ

Исходя из финансово-экономического обоснования каждой статьи расхода была сформирована приходно-расходная смета по СНТСН «Изумруд» на 2020 год.

В 2020 году размер взноса с владельца каждого земельного участка в СНТСН «Изумруд» составит **830 руб. с 1 (одной) сотки.**

Для участка в 6 соток или 600 кв.м
+ оплата коммунальных услуг

830 руб. * 6 соток = 4 980,00 руб.

Целевой взнос на лицензирование скважины
(водоснабжению).

1 180 руб. (садоводы, подключённые к

Целевой взнос на содержание водопровода
(водоснабжению).

930 руб. (садоводы, подключённые к

Стоимость 1 куб.м. воды

до 01.07.2020

2,70 руб.

Стоимость 1 куб.м. воды

с 01.07.2020

2,90 руб.

Стоимость 1 кВт/ч. электроэнергии

до 01.07.2020

2,70 руб.

Стоимость 1 кВт/ч. электроэнергии

с 01.07.2020

2,90 руб.

Стоимость электроэнергии без счетчика за сезон (по среднему) 5 000 руб.

Целевой взнос на замену ЛЭП

5 320 руб.