

Настоящее финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы ТСН "Южные дали" на 2022 год, подготовлено в соответствии с:

- Федеральным законом 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";
- Анализом хозяйственной деятельности ТСН "Южные дали" за 2020-2021 год;
- Конъюнктурного анализа цен на товары и услуги по итогам расходов за 2020-2021 год.

Утверждено Решением очередного общего собрания от « ____ » _____ 2022 года.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСОВ НА 2022-2023 ГОД
К ПРИХОДНО-РАСХОДНОЙ СМЕТЕ ТСН "ЮЖНЫЕ ДАЛИ"

№ п.п.	Наименование статей	Сумма, руб. в год	Ед. измерения	Кол-во ед. измерения	Взнос с участка в квартал, руб.	Комментарии
2	РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ					
	Расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, ремонтом, техническим обслуживанием ИОП, поддержание его в исправном (актуальном) состоянии (НК ст. 253 пп. 1.2)					
2.1	Материальные расходы (НК ст. 254)					
2.1.1	Материальные расходы (НК ст. 254)					
	2.1.1.1 Приобретение расходных материалов для оргтехники	1 980,00	участок	170	2,91	приобретение 2 тонер картриджей для МФУ Panasonic (NV Print KX-FAT472A7 Panasonic KX-FAT472A7)
	2.1.1.2 Благоустройство земель общего пользования					
	1. Улуга "Заведующий хозяйством - Комендант" вкл. покос, обрезку деревьев, кустарников, мелкий бытовой ремонт и поддержание надлежащего состояния построек общей зоны отдыха з/у 50:32:0040131:876, 50:32:0040131:875, прилегающая территория по границе ТСН. Контроль функционирования КПП, освещения, заявки на очистку дорог в зимнее время и контроль исполнения, контроль состояния внутриквартальных дорог и выработка предложений по ремонту, поддержание чистоты площадки ТКО, лесной зоны по границе ТСН (НК ст. 254 пп. 1.7)	157 000,00	участок	170	230,88	1) Улуга "Заведующий хозяйством - Комендант" по договору оказания услуг. 25 000 рублей в месяц начиная с августа 2022. 25 000 руб * 5 месяцев = 125 000 руб 2) Ремонт калитки со стороны леса (ул. южная) и забора рядом с ГРПШ - сварщик - 5000 руб. 3) Покос в мае-июле 27 000 руб Площадь з/у к.н. 876 5490 м2 (55 соток), площадь з/у к.н. 875 380 м2 (4 сотки), площадь прилегающей территории к ТСН с севера, которую обслуживаем согласно Пункта 1 статьи 55 Закона Московской области «О благоустройстве в Московской области» № 191/2014-ОЗ от 30 декабря 2014 года по кадастровой карте 297 м длина, ширина 5 метров = 1485 м2 (15 соток). Активный период обслуживания май-октябрь. Требуемая периодичность покоса минимум 1 раз в месяц, но может изменяться в зависимости от погодных и иных условий. Средняя стоимость покоса триммером за сотку на май 2022 года (авито, яндекс услуги в серпухов г.о., чехов г.о) от 200 руб. По опыту прошлых лет получается окашивать за 7500 руб за покос з/у к.н. 875, 876. Прилегающую территорию за 5 000 руб т.к. сложный рельеф и высокая трава.
	2. Сбор и вывоз ТКО (НК ст. 254 пп. 1.7)	540 000,00	участок	170	794,12	Договор №10 от 01.01.2022 года с ИП Бахмат Р.П. Вывоз и утилизация отходов (контейнер 8 м3) с объезом территории и ручной загрузкой отходов 7 500 руб. 72 контейнера в год. Прогноз строится на исторических данных за прошлые годы. В осенне-зимний период ~ 4 контейнера в месяц (октябрь-апрель), в дачный сезон ~9 контейнеров (май-сентябрь)
	3. Приобретение материалов на хозяйственные нужды (НК ст. 254, пп. 1.2 и 1.3)	5 000,00	участок	170	7,35	На основе данных за прошлые годы.
	4. Очистка проезжей части улиц, проездов от снега з/у 50:32:0040131:1003	150 000,00	участок	170	220,59	Договор №52-М от 23 декабря 2019 года, ДС от 22 февраля 2021 года с ООО "ТопСтрой". Прогноз строится на исторических данных за прошлые годы.
	2.1.1.3 Расходы на электроэнергию для освещение проезжей части, проездов з/у 50:32:0040131:1003	420 000,00	участок	170	617,65	Договор энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию.
	2.1.1.4 Расходы на электроэнергию для освещение общественной зоны з/у 50:32:0040131:876 и хозяйственные нужды связанные с эксплуатацией МОП и ИОП	56 470,00	участок	170	83,04	1) Договор энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию. 2) На основе данных за прошлые годы могут потребоваться лампы ДНаТ 150Вт на замену перегоревшим - 20 х 430 = 8600 руб., Светильник ЖКУ 02-150-003 стекло -5 х 3200 = 16 000 руб.
	2.1.1.5 Оперативно-техническое обслуживание ул.освещения и измерение почасовых объемов потребления эл.энергии	72 000,00	участок	170	105,88	Договор № 11 от 21.09.14 с ООО "Калиновские электрические сети". Ежеквартальная оплата 18 000 х 4 = 72 000 руб
2.1.2	Расходы на оплату труда (НК ст. 255)					
	2.1.2.1 Заработная плата председателя правления	480 000,00	участок	170	705,88	Протокол общего собрания №3 от 15 мая 2015 года
	2.1.2.2 Заработная плата бухгалтера	105 000,00	участок	170	154,41	Протокол общего собрания №3 от 15 мая 2015 года
2.1.3	Прочие расходы (НК ст. 264)					
	2.1.3.1 Расходы по налогам и сборам, страховым взносам в Фонд обязательного Пенсионного страхования, медицинского страхования					
	1. Страховые взносы	253 380,00	участок	170	372,62	начисляются согласно законодательству РФ
	2. Налог УСН 6%	0,00	участок	170	0,00	не платим в соответствии с поправками подпункт 14 пункта 1 статьи 251 Налогового Кодекса РФ
	3. Земельный налог	9 108,00	участок	170	13,39	На основании прошлого приода по сообщению об исчисленной налоговым органом сумме земельного налога No 1707541 от 21.04.2022 г.
	2.1.3.2 Расходы на юридические, бухгалтерские, информационные, консультационные услуги (НК ст. 264 п. 1)	198 000,00	участок	170	291,18	Договор №128 от 01 марта 2022 года с ООО "БУХ-ЦЕНТР". Услуги по бухгалтерскому обслуживанию тарифу Комплексный сервис 16 500 руб в месяц.
	2.1.3.3 Расходы на канцелярские товары (НК ст. 264 пп. 1.24)	1 000,00	участок	170	1,47	2 пачки бумаги для принтера

2.1.3.4	Расходы на почтовые, телефонные и другие подобные услуги, расходы на оплату услуг связи, электронной почты, информационных систем: Интернет и иные аналогичные системы (НК ст. 264 пп. 1.25)					
	1. Почтовые расходы	5 000,00	участок	170	7,35	Расчет на 10 отправлений по тарифам Почты России
	2. Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	6 900,00	участок	170	10,15	Договор GF0111420490 с ПАО МегаФон.
	3. Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnp-ud.ru)	30 000,00	участок	170	44,12	Договор оферта-500072 ЛС 485333 от 05.09.2019 с ООО "МАСТЕРХОСТ"; Договор № 3277236/22 от 04.03.2022 с ООО "ЯНДЕКС". Оплата за фактически оказанные услуги.
	4. Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс Управление сайтом	11 000,00	участок	170	16,18	Договор № 0116т/4 913 от 09.06.2021 с ООО "Тиражные решения 1С-Парус"; Оферта 1С-Битрикс на заключение лицензионного договора (в ред. от 01.01.2022) с Общество с ограниченной ответственностью «1С-Битрикс» https://www.1c-bitrix.ru/download/files/manuals/ru/oferta_id.pdf
	5. Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Парус	15 000,00	участок	170	22,06	Договор № Ц20-002463 от 20 февраля 2020 г с ООО "Внедренческий центр"
2.1.3.5	Расходы на обеспечение контрольно-пропускного режима, видеонаблюдение					
	1. Контрольно-пропускной режим	300 000,00	участок	170	441,18	Договор на предоставление услуг по контрольно-пропускному режиму с Марцевым Никитой Юрьевичем от 16 июля 2019 года
	2. Расходы на содержание КПП и въездной группы	6 600,00	участок	170	9,71	Договору 7/2019 ИП Коваленко Алексей Владиславович на обслуживание биотуалетной кабины
	3. Видеонаблюдение	72 000,00	участок	170	105,88	Договор №15 от 01 декабря 2016 года с ИП Владимиров Д.Н.
2.1.3.6	Расходы на техническое обслуживание газопровода	192 000,00	участок	170	282,35	Договор 23-01/то-21-с от 01.01.2021 с ООО "Аверс"
2.1.4	Непредвиденные расходы по п. 2.1 Сметы	0,00	участок	170	0,00	невозможно предусмотреть все затраты, которые могут возникнуть впоследствии. Обычная практика в ТСН на данную статью закладывать 5-10% от запланированных расходов. В 2021 году потребовалось на непредвиденные расходы 563 755 руб. Но за счет взысканных средств с должников в 2022 году данная статья не нужна.
2.2 Внереализационные расходы						
2.2.1	Судебные расходы и арбитражные сборы (НК ст. 265 пп.1.10)	15 000,00	участок	170	22,06	На оплату судебной пошлины по делам с должниками
2.2.2	Расходы на услуги банка (НК ст. 265 пп. 1.15)	35 000,00	участок	170	51,47	Договор №7977/1590/002419 от 20.01.2016 и Договор №38271159 от 11.08.2016 с ПАО Сбербанк России. Пакет услуг Набирая обороты по договору 4070381043800003659.
2.2.3	Расходы на организацию и проведение общих собраний членов ДНП, подготовка и рассылка информации, уведомлений (НК ст. 265 пп. 1.16)	0,00	участок	170	0,00	Аренда зала в ДК Васильевское по тарифам МУ "Централизованная бухгалтерия по обслуживанию учреждений сферы культуры" для проведения очного собрания. В 2022 году проведение собрания планируется на "роллердроме" и средства не требуются.

Итого расходов (включенных в членские взносы и взносы собственников участков, не являющихся членами ТСН), рублей **3 137 438,00** **4 613,88**

Переходящий остаток средств по состоянию на 31.12.2021 года (неиспользованные денежные средства, взысканные долги, пени), рублей **1 412 805,43**

Из переходящего остатка средства для направления в резерв
- На непредвиденные расходы, рублей **300 000,00**
- На ремонт дорог, рублей **1 112 805,43**

Всего поступлений за счет членских взносов и взносов собственников участков, не являющихся членами ТСН **3 137 438,00**

Всего участков, шт **170**
Площадь всех участков, соток **1 785,82**

Расчетный взнос с 1 участка в квартал, руб. **4 614,00**

В силу того, что в ТСН "Южные дали" существует сложившийся порядок использования земельных участков, нет собственников, массово скупающих соседние участки, а, соответственно, и финансовых рисков, которые повлияют на доходную часть сметы. А также из-за сложности обоснования, что большая площадь участка приводит к большим расходам ТСН на такого собственника, в целях снижения социальной напряженности и судебной нагрузки, размер взноса в 2022 году не зависит от площади участка, только от их количества.

Рассчитывается по формуле **Итого расходов / всего участков / 4 квартала = расчетный взнос с одного участка в квартал.**

Взносы исчисляем в полных рублях согласно математическим правилам округления.