

Товарищество собственников недвижимости дачное некоммерческое партнерство «Булгаково»

142460, Московская область, г.о. Богородский,
зона Дачной Застройки Земляника, д.250
ИНН 9718073499, КПП 503101001

ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ размера членских взносов и размера платы для лиц, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории ДНП, без участия в товариществе на период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Настоящее финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы ТСН ДНП «БУЛГАКОВО» на 2025 год. Подготовлено в соответствии с главой 3 ст. 14 ФЗ-217 от 01.01.2019 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ-217).

Большинство данных, а также стоимостные величины в данном документе составлены исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы в 2023-2024 годах в ТСН ДНП «БУЛГАКОВО» и наличия долгов со стороны собственников участков.

Размер членского взноса на содержание имущества общего пользования, расположенного в границах территории садоводства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом (далее — плату) на основании решения общего собрания рассчитан, как тариф за 100 кв.м (далее – сотку).

Финансово-экономическое обоснование лежит в основе приходно-расходной сметы ТСН и не может быть использовано в обоснование снижения стоимости тарифа для отдельных правообладателей земельных участков в границах ТСН ДНП «БУЛГАКОВО» НА 2025 год под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных услуг.

ДОЛГ ПО ЧЛЕНСКИМ ВЗНОСАМ, ПЛАТЕЖАМ ДОЛЖЕН ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДЛЯ РЕШЕНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАНЕЕ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗАДАЧ И ЗАТРАТ ЗА ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, что членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ размера членских взносов и размера платы для лиц, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории ДНП, без участия в товариществе **на период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.**

ПРИХОДНАЯ ЧАСТЬ, руб.

	Наименование	сумма
1	Членские взносы	3 915 247
2	Целевые взносы	0
3	Взыскание по суду (членские взносы за прошлый период) 91 100 руб. от 8 ноября 2024 г. № 13609 на р/счет	91 100
	Итого:	4 006 347

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ, руб.

п/п	Наименование	кол-во выплат	сумма в месяц	сумма в год
1	<p>Заработная плата председателя (в том числе НДФЛ - 13%).</p> <p>Согласно требованиям закона Председатель Правления должен получать заработную плату, работник оплачивает от полученных денег НДФЛ. НДФЛ равен 13% от зарплаты сотрудника.</p> <p>Председатель Товарищества получает на руки 40 000 руб. в месяц, 45 978 руб. с НДФЛ.</p> <p>График работы председателя ненормированный, предполагает работу в выходные дни. Кроме должностных обязанностей председатель несёт ответственность в соответствии с законодательством. Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом ТСН (председательство на собраниях, прием новых членов ТСН, отслеживание деятельности бухгалтерии, проведение финансовых операций от имени ТСН, контроль платежей, взаимодействие с структурами, заключение соглашений с подрядчиками, отслеживание состояния инфраструктуры и прочее), выдает справки, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития ТСН и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами.</p>	12	45 978	551 736
2	<p>Налоги с заработной платы председателя</p> <p>В 2024 году компании платят следующие страховые отчисления 30,6%, исходя из ст. 425 НК РФ и закона «О тарифах на ОСС от НС и ПЗ» от 22.12.2005 № 179-ФЗ, включают в себя:</p> <p>22% — тариф взносов на обязательное пенсионное страхование. Эта ставка применима только к той сумме оплаты труда работника, которая нарастающим итогом с начала года не выходит за рамки определенного лимита.</p>	12	14 069	168 831

	<p>5,1% — тариф на обязательное медстрахование.</p> <p>2,9% — взносы на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством. Ставка также действует на выплаты в пределах установленного лимита.</p> <p>0,6% - минимальный взнос за травматизм и защиту при наступлении несчастных случаев по ОКВЭД для нашей организации по таблице профессионального риска. От 0,2% до 8,5% — ставки по взносам для защиты при наступлении несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний в СФР (ранее - ФСС). Основной регулирующий документ – закон от 24.07.1998 № 125-ФЗ.</p>			
3	<p align="center">Услуги бухгалтера (Аутсорсинг)</p> <p>Для ведения бухгалтерской деятельности и обеспечения своевременной сдачи отчетности заключен договор на оказание бухгалтерских услуг для ТСН свыше 200 человек (цена ведения бухгалтерии ТСН зависит от количества собственников).</p> <p>В связи с инфляцией в 2023 - 2024 году увеличились тарифы обслуживающих организаций, стоимость ежемесячного обслуживания увеличилась с 15 000 руб., до 16 000 руб.</p> <p>Основным источником поступления денежных средств для ТСН являются ежегодные взносы его членов.</p> <p>Бюджет организации ограничен, и важно рационально использовать каждую копейку. Финансовые гарантии, налоговые риски, сервис и качество - это весомые аргументы в пользу аутсорсинга.</p> <p>Услуга аутсорсинга по бухгалтерскому сопровождению (в соответствии с ФЗ-217) включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ведение финансового учета. 2. Подготовка и сдача всей отчетности в электронном виде (ЭДО) 3. Начисление и выплата зарплаты 4. Подготовка платежных поручений, в том числе на выплату зарплаты и уплату налогов. 5. Загрузка банковских выписок 6. Общение с налоговыми органами и внебюджетными фондами, ответы на требования 7. Проведение документов 8. Консультации и советы по ведению учета 9. Проверка договоров с контрагентами. 10. Анализ доходов и расходов, оптимизация. <p><u>ЧЛЕНСКИЕ И ИНЫЕ ВЗНОСЫ платятся только по безналичному расчету.</u></p>	12	16 000	192 000
4	<p align="center">Содержание банковского счета</p> <p>Комиссия за расчетное обслуживание банка Райффайзен составляет 1900 руб./мес и списывается ежемесячно, тариф «базовый». Также согласно тарифа существуют лимиты по переводам платежей в другие банки, бесплатно в месяц 10 шт., далее 25 руб. за перевод при превышении лимита. В среднем в месяц</p>	12	2 000	24 000

	совершаются от 10 до 16 переводов. В среднем ежемесячно 4 перевода по 25 руб. = 100 руб. Итого: 2000 руб.			
5	<p align="center">Услуги по обслуживанию сторожки</p> <p>Дежурство, уборка прилегающей территории, трамбовка мусора и прочее, с учетом оплаты налога 6% (налог с самозанятого).</p> <p>Сумма оплаты установлена предыдущими решениями общих собраний собственников и составляет 39 400 руб.</p> <p>Для удобства собственников участков в сторожке ведется круглосуточное дежурство консьержа. В обязанности входит: контроль пропуска заезда и выезда, поддержание порядка на прилегающей территории, чистка снега, покос травы, уход за клумбами, сбор мусора, уборка в сторожке, сохранность инвентаря, сбор данных от собственников и передача их председателю Правления.</p>	12	39 400	472 800
6	<p align="center">Налоги на имущество 20 000 руб., землю 187 600 руб. (ЗОП)</p> <p>Налог на имущество: 2024 год - 19 092 руб., 2025 год - 20 000 руб. (предположительно)</p> <p>Налог на землю:</p> <p>2022 год - 95 064 руб.</p> <p>2023 год - 184 000 руб.</p> <p>2024 год - 187 600 руб.</p> <p>2025 год - 187 600 руб. (предположительно)</p> <p>Сумма земельного налога в 2024 году составляет 46 900 рублей в квартал.</p> <p>В 2025 году планируется оплатить 207 600 руб.</p> <p>В 2025 году может вступить новая кадастровая оценка объектов недвижимости и участков (по информации Управления сельскохозяйственных и земельных отношений Ногинского района). Предыдущая оценка земель была в 2022 году, изменения происходят раз в 3-4 года.</p> <p>Они будут учитываться при расчёте налогов на имущество. Предположительно кадастровая стоимость может вырасти на величину инфляции до 4-5%. Следует учитывать, что часть налога будет пересчитана по землям с кадастровыми номерами 50:16:0703050:80, 79, 59 и 756 (детская площадка и дорога), так как по ним неверно указан вид и категория земель. Требуется изменить земли с/х назначения на земли общего пользования. Поэтому налог на землю примем неизменным, а налог на имущество увеличим на величину инфляции.</p> <p>По земельному налогу налоговые ставки определяют местные власти. При этом по НК РФ базовая ставка земельного налога не должна превышать 1,5 %. Однако в отношении некоторых земельных участков может действовать пониженная ставка 0,3 %. К ним, в частности, относятся (п. 1, пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ):</p>			207 600

	<p>- земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества...".</p>			
7	<p style="text-align: center;">Вывоз мусора</p> <p>СанПиН 2.1.7.3550-19 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований" вступили в силу с 1 января 2020 года (далее – СанПиН). Законодательство на федеральном уровне обязало всех дачников оплачивать вывоз мусора ТСН, причем не только с территории своего участка, но и садоводства. Кроме того: Правление товарищества обязано заключить контракт с действующим локальным оператором на вывоз ТКО.</p> <p>Расчет вывоза мусора (количество вывоза по 2 контейнера 8 м3) рассчитано из фактического вывоза мусора за 2024 год по месяцам: январь – 4 раза, февраль – 3 раза, март – 4 раза, апрель – 5 раз, май – 7 раз, июнь – 7 раз, июль – 6 раз, август – 5 раз, сентябрь – 4 раза, октябрь – 4 раза, ноябрь – 4 раза, декабрь – 4 раза, + 2 вывоза (запас).</p> <p>Итого: 59 вывозов в год.</p> <p>С июня 2024 года вырос тариф на вывоз мусора ООО «Хартия» с 14 548,80 руб. за два 8-ми кубовых контейнера до 16 818,40 руб. (909,30 и 1051,15 за куб.) на 15,6%.</p> <p>Вывозить крупногабаритные отходы, согласно новому СанПиНу, следует не реже одного раза в неделю. Согласно СанПиН не допускается загнивание и разложение мусора в контейнерах, поэтому строго регламентирована периодичность вывоза.</p> <p>Мусорная свалка на территории товарищества – повод для крупного штрафа, который может быть назначен ТСН в целом. При этом следить за чистотой важно не только в самом садоводстве, но и за его пределами.</p> <p>Основание: статья 8.2 КоАП РФ. Размер штрафа: от 100 до 250 тысяч рублей – для юридических лиц</p>	59	16 820	992 380
8	<p style="text-align: center;">Оплата за электричество (улица, сторожка)</p> <p>Уличное освещение: фонари - расчет ведется по тарификатору Моэнергосбыта; Энергообеспечение сторожки и ворот - расчет ведется по входному счетчику.</p> <p>Прогнозируемый расход электроэнергии в 2025 году 205 000 руб.</p> <p>Приведена таблица расхода электричества по переданным показаниям счетчиков в течение года</p>			205 000

(расчет на основании данных за последние 12 мес.) с изменением стоимости с июля 2024г 7,33 руб/кВт (что на 9% выше предыдущего тарифа, 6,73 руб/кВт).

Дата	кВт (освещение)	кВт (сторожка)
Октябрь 2024	1691,8	574,01
Сентябрь 2024	1359	473,21
Август 2024	1131,4	237,995
Июль 2024	903,6	493,985
Июнь 2024	793	478,05
Май 2024	975,4	51,15
Апрель 2024	1233,8	0
Март 2024	1609	930,28
Февраль 2024	1841	0
Январь 2024	2137	2587
Декабрь 2023	2181,8	2045,95
Ноябрь 2023	1972,6	2256,67
	В год	В год
Тариф 7,33 руб/кВт	17829,4	10128,3
Прогноз по новому тарифу $7,33 \cdot (17829,4 + 10128,3) = 204\,929,941$ руб.		
Итого, руб.:		204 929,941

9

Оплата расхода за газ (сторожка)

Газовое отопление подключено в марте 2023 года, оплата по договорам не производилась ежемесячно.

Платежи состоят из двух частей ежемесячно, это оплата поставляемого газа за объем ООО «Газпром Межрегионгаз Москва» и оплата за транспортировку газа АО «Мособлгаз». Сумма выставленного счета за год и 4 месяца «Газпром Межрегионгаз Москва» составила 9646,36 руб. разовым платежом с учетом перерасхода газа, так как закрытие проводилось одним месяцем. Сумму оплаты без перерасхода примем по 600 рублей в месяц (Предположительно в год 7200 руб.). Сумма выставленного счета за весь период АО Мособлгаз» составила 2006,36 руб. разовым платежом, примерно по 167 рублей в месяц (Предположительно в год 2000 руб.).

С учетом полной нагрузки, возможным поднятием тарифов, в связи с инфляцией и увеличением мощности радиаторов отопления, сумму заложенную в смету 2025 года принимаем равной 9500 руб. (7200 руб. + 2000 руб. + 300 руб. запас) оплата проводилась по счетам в 2024 году: п/п № 138 от 24.10.24 г. по счету ООО «Газпром Межрегионгаз Москва» по договору № 61-8-14144/53 от 31.10.23 г и счета АО «Мособлгаз» по договору №8003154/ТК-23 от 19.12.23.

9 500

10

Замена фонарей (покупка фонарей и установка)

Приобретение фонарей, датчиков; замена ламп и ремонт освещения.

4

25 000

100 000

	<p>На сегодня в нашем ТСН установлено 102 фонаря.</p> <p>Стоимость работ и материалов (цены по материалам усреднены):</p> <p>Замена лампочки = 800 руб., Лампочка Е40 485 руб., замена фонаря 3000 руб., фонарь = 2000 руб., кронштейн - 500 руб.</p> <p>Дополнительно выходят из строя фото-реле, датчики, патроны, магнитные замки, С учетом возможных расходов: покупки, установки и ремонта предполагается сумма в 100 000 рублей в течение года. Цена работ зависит от кол-ва сгоревших ламп, фонарей.</p> <p>Например, при замене ламп и фонарей раз в квартал выходит: 4 фонаря (4 шт.*(2000 руб. +500 руб.) + работы 3000*4) + 7 ламп (800 руб.*7 шт.+485 руб.*7 шт.) = 25 000 руб.</p>			
11	<p>Услуги техники для чистки снега и планирования территории</p> <p>Расчетный период 5 месяцев (с ноября по март).</p> <p>Чистка Территории трактором-погрузчиком может осуществляться 2-4 раза в месяц, в зависимости от метеоусловий, в среднем смена стоит 19 500 руб. Примем 3 чистки в месяц. Итого: 15 чисток.</p> <p>Помимо обеспечения проезда обычного транспорта, чистка снега необходима для соблюдения требований пожарной безопасности в зимний период (обеспечение проезда пожарной техники). В ином случае возможны штрафы.</p>	15	19 500	292 500
12	<p>Текущий ремонт дорог</p> <p>В процессе эксплуатации дороги возникает необходимость в ремонте дорог. Дороги ремонтируются путем заливки выбоины эмульсией (1200руб /20 кг), засыпкой асфальтной крошкой (1500 руб/м3) и трамбовкой вибро-плитой аренда (3500руб/час).</p> <p>Примерный расчет: Полсмены трактора 10 000 руб. на 3,5 часа. + 12 000 руб. (8 кубов крошка) + 2400 руб. 2 ведра эмульсии + 3500 руб. вибро-плита + 4100 руб. доставка материалов = 32 000 руб. Основные работы проводятся в теплый период, начиная с весны, после схода снега, в зависимости от состояния полотна дороги, дополнительно летом и осенью, примерно: 3 + 1 + 1 = 5.</p>	5	32 000	160 000
13	<p>Расходы на текущий ремонт оборудования общего пользования (ремонт калиток, ворот, шлагбаума, сторожки, обустройство площадки ТБО, обновление информационного стенда и т.п.)</p> <p>Текущий ремонт имущества производится из средств собственников поступающих взносами на расчетный счет.</p> <p>Планируемые расходы на 2025 год:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутренний ремонт: установка люка, поднятие центральной стены, застилка линолеума, утепление сторожки, покраска - 70 000 руб., - покупка расходных материалов для внутреннего 			240 000

	<p>ремонта и утепления сторожки 50 000 руб.,</p> <ul style="list-style-type: none"> – обновление информационного стенда 20 000 руб. – текущий ремонт калиток и заборов 20 000 руб., – монтаж водоотведения от дороги возле шлагбаума 50 000 рублей, – текущий ремонт и обновление компонентов шлагбаума 50 000 руб., – транспортные расходы 12 000 руб., – ремонт и наточка цепи для электропилы, обслуживание электротриммера и прочие текущие расходы 13 000 руб. 			
14	<p>Благоустройство территории (покос травы, вырубка поросли, чистка канав под водоотведение)</p> <p>Опиловка и переработка деревьев и кустарников, покос травы на территории общего пользования.</p> <p>Планируется обкос травы 3 раза за сезон на территории ЗОП (участок возле сторожки, выход в поле и зона отдыха). Услуги обкоса травы с привлечением самозанятых исполнителей составит = 20 000 руб. за 1 выкос на всей территории ЗОП.</p> <p>Вырубка поросли перед сторожкой, за шлагбаумом, в канаве вдоль детской площадки, а также рубка и переработка веток самозанятым составит 20 000 руб.</p> <p>Регулировка вопросов, касающихся вырубки древесных и кустарниковых форм для обеспечения пожарной безопасности в садоводческих (дачных) объединениях граждан (включая погибшие и поврежденные растения), осуществляется Правлением с опорой на законы, приказы и постановления федерального и местного уровня. Если спилу подвергаются несколько растений, производится оформление порубочного билета.</p> <p>Пункт.37 ст. 1 Градостроительного кодекса содержит понятие «прилегающая территория». Это территория общего пользования, которая прилегает к образованному и зарегистрированному по правилам кадастра земельному участку. За прилегающей территорией ухаживает собственник земельного участка. За территорией общего пользования – правление ТСН. КоАП России ст. 19.5 предусматривает штраф за несоблюдение правил благоустройства, для физических лиц – до 500 руб., для юридических до 20 000 руб.</p> <p>Уплата штрафа не освобождает от обязанности косить траву за забором частного дома.</p>	4	20 000	80 000
15	<p>Делопроизводство</p> <p>Для обеспечения выполнения правлением уставной деятельности Товарищества предполагается следующий перечень необходимых товаров и услуг:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Канцелярские товары (бумага, картриджи, папки и др.) - 5 000 руб. 2. Услуги почтовых служб на отправку заказных 			10 000

	<p>писем с описью и уведомлением о вручении 2000 руб.</p> <p>3. Услуги нотариуса, госпошлины 2 000 руб.</p> <p>4. Расходы на проведение общих собраний. За весь период предположительно состоится 2 собрания.</p>			
16	<p>Юридические услуги, госпошлина в суд.</p> <p>Госпошлина для подачи исковых заявлений юридических лиц с 9 сентября 2024 г. составляет для судов общей практики 15 000 руб., арбитражных судов 20 000 руб. Можно подать 4 исковых заявления суммарной стоимостью, соответственно 60 000 руб. или 80 000 руб. Средняя цена услуг юриста по представлению юр. лица в районном суде от 15 000 руб, дополнительные выезды оплачиваются отдельно.</p> <p>Привлечение юриста для разработки проекта устава, средняя цена по разработке, изменению редакции устава до 20 000 руб.</p> <p>Для нужд ТСН ДНП Булгаково предполагаем вариант 80 000 руб. на взыскание долгов и 20 000 руб. на разработку документации устава, без услуг по подготовке к регистрации в ФНС. Итого: 100 000 руб.</p>			100 000
17	<p>Непредвиденные расходы</p> <p>Непредвиденные расходы - расходы, не предусмотренные планами, бюджетами, сметами, программами, возникающие неожиданно; включают непредвиденное увеличение издержек, риски по штрафам и неустойки, риски по увеличению затрат по статьям сметы, риски на рост цен.</p>			200 000
Итого:				4 006 347

Членский взнос с одной сотки в месяц = 138 рублей.

Расчет суммы взноса за одну сотку: (4 006 347 руб. - 91 100 руб.) / 2365 соток / 12 мес. = 137,96 руб., округляем до целого числа.

Подсчет количества соток земельного участка согласно принятой в ДНП с 2019 года практике, производится путем округления до целых единиц в меньшую сторону, независимо от правил арифметики, например: 10,3 соток, 10,5 соток, 10,9 соток – округляем до 10 соток. При округлении соток, указанным методом, общая сумма соток ДНП равна 2365 соток. Этот показатель принят для расчета членского взноса.

Председатель ТСН ДНП «Булгаково»



Зонов С.В. 09.11.2024г.