

Российская Федерация
Товарищество собственников недвижимости
«Звенящие Кедры Тюмени»

625056, г. Тюмень, тер. ТСН «Звенящие кедры Тюмени» ул. Весенняя, 43
ИНН 7202117974, БИК 047102613, р/с 40703810100990000248
в ПАО «Запсибкомбанк» Тюмень, к/с 30101810271020000613
Тел.: 59-33-74, E-mail: dnpkedr@mail.ru

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту приходно-расходной сметы ТСН «Звенящие кедры Тюмени» на 2020 год

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью Проекта приходно-расходной сметы ТСН «Звенящие кедры Тюмени» на 2020 год, подготовлено в соответствии с п. 8 ст. 14, пп. 22 п. 1 ст. 17, пп. 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» (далее 217-ФЗ).

Все данные, а так же стоимостные величины в данном документе взяты исходя из заключенных гражданско-правовых и трудовых договоров, а так же исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы на 2019 год ТСН «Звенящие кедры Тюмени».

Размер членского взноса, равно как и платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом (далее плату согласно п. 3 ст. 5 217-ФЗ) рассчитан как тариф за 1 участок, находящийся в границах территории ТСН и не зависит от количества участков, находящихся в собственности одного правообладателя – физического лица.

Финансово-экономическое обоснование размера членского взноса, равно как и платы согласно п. 3 ст. 5 217-ФЗ подготовлено на основании различного использования имущества общего пользования (подключения к инженерным коммуникациям, расположенным на территории ТСН).

1. Фонд заработной платы персонала.

Размер фонда оплаты труда предлагается установить в размере 1 706 276 (один миллион семьсот шесть тысяч дести семьдесят шесть) рублей на 2020 год.

1.1. Председатель Правления ТСН с окладом в 25 000 рублей (вкл. НДФЛ). Размер оплаты рассчитан на основе объема затрачиваемого времени на управление ТСН и ведение дел ТСН в соответствии с Уставом ТСН и 217-ФЗ. Объем выполняемой Председателем работы обусловлен ненормированным рабочим графиком, предполагает работу в выходные дни, а также в ночное время (при устранении аварий и других чрезвычайных ситуаций). Помимо исполнения обязанностей предусмотренных Уставом ТСН Председатель Правления выдает справки, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития ТСН и взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления, контрагентами.

При исполнении обязанностей Председатель часто использует личный автомобиль

для поездок по делам ТСН. Также целесообразно учитывать расходы на амортизацию автомобиля, которые в среднем по рынку составляют от 2500 рублей/мес. Для целей оптимизации бух.учета – данные статьи предлагается не выделять, а включить в должностной оклад Председателя Правления ТСН.

Одновременно с этим Председатель Правления ТСН осуществляет информирование садоводов о деятельности Правления ТСН путем личного обзвона и встреч с садоводами, что также отдельно не оплачивается.

1.2. Бухгалтер ТСН с окладом в 20 000 руб (вкл. НДФЛ). Размер средней зарплаты главного бухгалтера по данным сайта superjob.ru в г. Тюмени – 40 000 руб. С учетом объема хозяйственных операций в ТСН, а также ведения первичной документации, сверки расчетов с садоводами и контрагентами, ведения кадрового учета, начисления заработной платы, а так же всех полагающихся налогов и взносов, проведения операций списания с расчетного счета, своевременной подготовки отчетности, равно как и обязанностей делопроизводителя, отнесенных на бухгалтера данный размер оплаты труда предлагается считать экономически обоснованным.

1.3. Зарплата трех сторожей-дворников предлагается в размере 30 000 (вкл. НДФЛ) рублей в месяц, что с учетом его должностных обязанностей:

Охранять имущество общего пользования, стоящее на балансе основных средств в ТСН «Звонящие кедры Тюмени», общей стоимостью на сумму 10 995 000 рублей (без сетей водоснабжения и газопровода) в том числе :

- дом Правления и имущество в нем,
- детская площадка,
- дом охраны,
- въездная группа (башни, стены, прожектора, светильники),
- мусорные баки,
- трубостойки и светильники (уличное освещение) по улице Центральной.
- шлагбаум,
- территорию и саженцы на общественном участке №43

Пропускать автотранспорт через шлагбаум:

- пропускать грузовой транспорт и строительную технику на территорию ТСН только с регистрацией в журнале (дата, время, № машины, № участка).

- в распутицу: апрель, май, октябрь, для сохранения дорог товарищества, не пропускать большегрузные машины по приказу ТСН и постановлению по Тюменской области;

- не пропускать строительную технику (экскаваторы и бурилки) без наряд-допуска на земляные работы или по разрешению председателя ТСН, чтобы не повредить основные средства, сети водопровода и газопровода на территории ТСН (их сумма составляет - 32 млн. руб.)

Помимо, охраны производить следующие работы:

- содержать в чистоте (подметать, чистить снег, собирать мусор) у дома Правления, у дома Охраны, у беседки и детской площадки, на тротуаре

- подстригать ветки тополей и косить траву вдоль всего тротуара по Центральной улице, возле Правления, детской площадки, башен и стен при въезде;

- ежедневно убирать мусор вокруг мусорных баков;

- проводить влажную уборку в доме Правления и в доме Охраны;

- уборку мусора вдоль улицы Центральной (дорога, тротуар, обочины);

- выполнять разовые поручения председателя ТСН по проведению мероприятий на территории общего пользования товарищества;

- вызывать соответствующие службы города при нарушении порядка, аварий, стихийных бедствий на территории ТСН

а так же ненормированного режима работы предлагается считать обоснованным.

1.4. Размер заработной платы слесаря-сантехника предлагается установить на

уровне 10 000 рублей в месяц (вкл. НДС). Исходя из его должностных обязанностей размер зарплаты предлагается считать обоснованным. В должностные обязанности слесаря-сантехника входит:

Обеспечивает исправное состояние, безаварийную и надежную работу обслуживаемых систем центрального водоснабжения в ТСН «Звонящие кедры Тюмени» т.ч.: 12км трубопроводов; 2 камеры; 79 колодцев; 35 пожарных гидранта, общий счетчик учета потребляемой воды, правильную их эксплуатацию, своевременный качественный ремонт.

Выявляет причины преждевременного износа обслуживаемых систем, принимает меры по их предупреждению и устранению.

Ликвидирует неисправности в работе системы водоснабжения, осуществляет их ремонт, монтаж, регулировку и испытания, а именно:

- разборку и ремонт систем центрального водоснабжения;
- крепление деталей и приборов;
- установку дефектных мест трубопроводов;
- установку приборов чета воды.

При необходимости вызывает специализированную бригаду.

Проводит мероприятия по подготовке системы водоснабжения товарищества к зиме.

Участвует в составлении заявок на материалы, запасные части, инструмент и обеспечивает их экономное и рациональное расходование.

Собирает ежемесячные показания с общего счетчика водопотребления и передает бухгалтеру для оплаты.

Собирает показания счетчиков водопотребления с собственников участков и заносит в журнал.

Осмотр, ремонт, профилактика сантехнического оборудования, приборов, приспособлений;

Приобретение на средства, выделенные под отчет, необходимых запчастей, деталей, крепежных элементов для ремонта оборудования, систем, трубопроводов;

Следит за исправной работой котла и системы отопления в правлении.

Следит за правильным подключением и эксплуатацией временных, летних подключений к системе водоснабжения.

Следит за отключением и консервацией временных, летних врезок на зиму.

Участвует в сборе средств за водопотребление собственниками участков, проводит оповещение.

Немедленно оповещает об аварии на территории ТСН председателя

Вызывает аварийную бригаду и присутствует при ликвидации аварии.

1.5. Согласно законодательству РФ, ТСН как работодатель и налоговый агент обязано уплачивать налоги и взносы исходя из начисленной заработной платы (главы 23, 34 Налогового кодекса РФ, ст. 20.1 федерального закона от 24.07.1998 №125-ФЗ «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»). Исходя из размера налогов и взносов общая сумма подлежащая перечислению в доход государства составляет 29 173 рублей в месяц – обязанность ТСН.

1.6. Обязанность работодателя начислять на сумму заработной платы районный коэффициент предусмотрена статьей 316 Трудового кодекса РФ. Исходя из этого сумма в размере 12 600 рублей в месяц обязанность ТСН как работодателя.

1.7. Право на отдых, в том числе ежегодный оплачиваемый отпуск закреплено главой 19 Трудового кодекса РФ. Исходя из размера средней заработной платы и обязанности предоставления ежегодного оплачиваемого отпуска или компенсации за неиспользованный отпуск сумма в размере 125 000 рублей в год предлагается как обоснованная.

1.8. Обязанность наличия в штате ответственного по газу предусмотрено договором с Межрайгазом на обслуживание сетей газоснабжения. Кроме того специалист осуществляет выкопировку из плана сетей газоснабжения, осуществляет расчеты и определяет возможность подключения к газовым сетям. Поэтому заработную плату в размере 5 000 рублей (включая НДФЛ), предлагается считать обоснованной.

2. Приобретение основных средств, ТМЦ и расходных материалов

2.1. Требования пожарной безопасности, предъявляемые к садоводческим дачным объединениям установлены в СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», правилами противопожарного режима в Российской Федерации (утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 №390) и соответствующими разделами Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». С целью поддержания готовности ТСН и соблюдения требований законодательства требуется своевременная замена пожарного оборудования (пожарные щиты, шланги и гидранты). Стоимость одного пожарного рукава в сборе от 5 000 рублей. По предварительным расчетам на тушение пожара площадью 100 м² необходимо 5 рукавов, так же для целей предотвращения распространения огня 4 рукава. Исходя из требований пожарной безопасности и площади ТСН, расположения пожарных гидрантов, предельной длины каждого пожарного шланга, а так же необходимости обновления пожарного щита (стоимость пожарного щита от 6 000 рублей) сумму в размере 50 000 рублей предлагается считать обоснованной.

2.2. Инвентарь, инструмент. При осуществлении хозяйственной деятельности ТСН возникает необходимость в приобретении инструментов и оборудования (лопат, взамен сломанных, метелок, прочий уборочный инвентарь)

2.3. Спецодежда. Обязанность обеспечивать наемных сотрудников спецодеждой предусмотрена трудовыми договорами с сторожами-охранниками. Стоимость комплекта летней одежды 950 рублей, стоимость комплекта зимней одежды 5 000 рублей, обувь летняя 1200 рублей, обувь зимняя 1300 рублей. В настоящее время трудоустроено 2 человека. Штатным расписанием предусмотрено 3 штатных единицы, что обусловлено внедрением в 2020 году пропускной системой при въезде на территорию ТСН с регистрацией въезжающих большегрузных машин. Исходя из приведенной цены на спецодежду расходы заложенные в смету в размере 20 000 рублей предлагается считать обоснованным.

2.4. Оборудование. В данной статье предусмотрены расходы на замену оборудования в доме правления, газового котла и другого оборудования, находящегося на балансе основных средств.

2.5. Канцелярские товары. Стоимость пачки бумаги для принтера 400 рублей. В среднем в месяц расходуется 1,5 пачки бумаги. Произведя подсчеты в год на приобретение бумаги для принтера расходуется 6 000 рублей. Исходя из этого и необходимости приобретения иных канцелярских товаров: ручек, скрепок, папок, файлов и др. сумма в размере 10 000 рублей предлагается считать обоснованной.

2.6. Хозтовары. Для поддержания чистоты в доме правления и прилегающей территории необходимо своевременно приобретать: тряпки, моющие средства, веники, резиновые перчатки, мешки для мусора. В среднем, исходя из прошлых лет, в месяц расходуется 500 рублей, что составляет 5 000 рублей в год. Исходя из этого сумма экономически обоснована.

2.7. Расходные материалы к оргтехнике. Стоимость заправки картриджа 600 рублей. Заправка, в среднем, необходима раз в месяц, что составляет 7 200 рублей в год, без учета необходимости раз в три месяца восстанавливать картридж.

2.8. Расходы на электроматериалы – расходы на приобретение расходных

материалов (лампочек, выключателей и розеток на замену, поврежденных проводов). 15 000 рублей предлагается как экономически обоснованная сумма, из расчета средней цены на электротовары.

2.9 Печатная продукция. В сумму 5 000 рублей в год входит изготовление объявлений о проведении общих собраний и других объявлений для садоводов, бюллетеней для заочных голосований, членских и абонентских книжек, информационных буклетов.

3. Оплата работ, услуг и коммунальные платежи

3.1. Банковские услуги. В пакет обслуживания расчетного счета ПАО «Почта Банк» предоставлено 3 бесплатных платежа, платежи в бюджет бесплатны, переводы в адрес физических лиц в рамках зарплатного проекта – бесплатны. Ставка по эквайрингу (прием членских взносов в правлении с применением банковского терминала) 2.1%, что составит 95 550 рублей. **Сумма 30 000 рублей считается экономически обоснованной.**

3.2. Текущий ремонт водопровода включает мероприятия по плановой замене и аварийного ремонта: запорной арматуры, муфт, счетчиков, отрезков труб. Исходя из среднерыночной стоимости материалов (задвижка 6 000 рублей, муфта 1 000 рублей, труба 200 рублей/метр) сумма в размере 50 000 рублей считается экономически обоснованной.

3.3. Текущий ремонт газопровода – обязанность собственника, т.е. ТСН. Протяженность газопровода 12 км, без учета систем понижения давления. Исходя из среднерыночной стоимости на расходные материалы, в случае возникновения аварийных ситуаций и других непредвиденных расходов, сумма 50 000 рублей предлагается как обоснованная.

3.4. Текущий ремонт дороги предусматривает отсыпку Центральной дороги щебнем и грейдирование. Стоимость одной машины щебня 25 тонн 25 000 рублей. Час работы грейдера 3000 рублей. Грейдирование дороги занимает 2 часа, 4 раза в год. На Центральную дорогу расходуется 6 машин щебня. Стоимость аренды погрузчика для рассыпки щебня 2 000 рублей, 2 часа на Центральную дорогу, 4 раза в год. Исходя из изложенного сумма в размере 260 000 рублей предлагается как обоснованная.

3.5. Коммунальные платежи. Расчет производится исходя из заключенных договоров снабжения и ежемесячных счетов, направляемых ресурсными компаниями.

3.6. Расходы по статье полиграфические, почтовые услуги подразумевает рассылку Почтой России требований об уплате взносов должникам, переписку с контрагентами. Средний тариф на заказное письмо 120 рублей. Планируется разослать около 50 требований, что составит 6 000 рублей. Исходя из изложенного сумма в размере 5 000 рублей считается как экономически обоснованная.

3.7. Чистка дорог от снега. Согласно заключенным договорам 1 чистка снега стоит 18 000 рублей, что в среднем позволит осуществлять чистку 8 раз за сезон. За сезон данная статья расходов составит 140 000 рублей, что предлагается как экономически обоснованная.

3.8. Юридические услуги. При взыскании задолженности по взносам ТСН обязано доказать понесенные судебные издержки, в том числе на юридические расходы. Предлагаемая сумма позволит взыскать задолженность за предыдущие 3 года (2017-2019г.г.). Средняя стоимость одного судебного процесса 1 000 рублей. За 3 года возникла задолженность у порядка 200 участков.

3.9. Оформление земель общего пользования. В настоящее время для завершения формирования земель общего пользования выявлена необходимость в оформлении вымороченного имущества (3 участка), участка, принадлежащего малолетнему ребенку, участка, принадлежащего лицу, находящемуся в местах лишения свободы, участка являющегося объектом залога и выставленного на торги. По предварительным данным

комплекс мероприятий (юридические, материальные расходы, расходы на кадастровое оформление, оплату госпошлин) составят 250 000 рублей. Расходование денежных средств по данному пункту осуществляется только по решению Правления ТСН.

3.10. Расходы на информационно-технологическое сопровождение включают в себя: расходы на электронный документооборот (СБИС) – 5 000 рублей в год, оплату доменного имени и обслуживание сайта 3 000 рублей в год, рассылка смс по тарифам оператора связи 2 000 рублей в год, 1С: обновление и поддержка 20 000 рублей в год. В общей сложности для нормальной работы ТСН, информирования садоводов, ведение бухгалтерского, кадрового, налогового учета требуется 30 000 рублей в год.

3.11. Компенсация ГСМ – предусмотренная компенсация расходов на затраты топлива при использовании личного автомобиля Председателя Правления по делам ТСН в год предполагается в размере 12 000 рублей.

3.12. Налоги в размере 15 000 рублей рассчитаны исходя из системы налогообложения УСН 6% и общего имущества, находящегося на балансе ТСН.

3.12. Субботник. 30 000 рублей: расходы на приобретение мешков для мусора, тряпок, моющих средств, метелок, перчаток, расходов на аренду машины для вывоза крупногабаритного мусора, расходов на семена и саженцы для озеленения территории.

4. Финансово-экономическое обоснование размера взносов

По данным подсчетов на 01.09.2019г. территория ТСН состоит из 382 участков из них 136 земельных участков с автономными домами, т. е. не подключенные к газу и воде.

Сумма членских взносов и платы согласно п. 3 ст. 5 217-ФЗ складывается исходя из подключения участка и жилого дома, расположенного на нем, к газу и воде.

Для собственников автономных домов из размера взносов исключена обязанность по оплате содержания газопровода и водопровода, равно как и заработную плату соответствующих специалистов.

Исходя из этого и при условии принятия расходов, указанных выше, как обоснованных, сумма взносов составляет:

13 000 (тринадцать тысяч) рублей – с одного участка, подключенного к газу и воде;

7 000 (семь тысяч) рублей – с одного участка, не подключенного к газу и воде.

Размер членских взносов и платы согласно п. 3 ст. 5 217-ФЗ определен за 1 участок в связи с отсутствием прямой зависимости обусловленной различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества. Каждый садовод в равной степени использует имущество общего пользования, за исключением сетей газоснабжения и водоснабжения. При образовании ТСН «Звонящие кедры Тюмени» в принципы его построения заложен принцип равенства, гарантирующий каждому собственнику земельного участка право на равную долю в общем имуществе, равный взнос на приобретение, создание, содержание имущества общего пользования. Различия в правомочиях собственников обусловлены исключительно законодательными ограничениями 217-ФЗ и техническими ограничениями действующих инженерных сетей.