



Российская Федерация
Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости

«Звенящие Кедры Тюмени»

625056, г. Тюмень, СНТ СН «Звенящие кедровые Тюмени», ул. Весенняя, 43
ИНН 7202117974, БИК 047102613, р/с 40703810100990000248
в ПАО «Запсибкомбанк» Тюмень, к/с 30101810271020000613
Тел.: (3452)21-78-86, E-mail: info@zvkedry-tmn.ru

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ к проекту приходно-расходной сметы СНТ СН «Звенящие кедровые Тюмени» на 2021 год

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью Проекта приходно-расходной сметы СНТ СН «Звенящие кедровые Тюмени» на 2021 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, 2020 год «Звенящие кедровые 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 СНТ.

Важно отметить: неиспользованные денежные средства по определенным статьям расходов переносятся на будущий год.

1. Фонд заработной платы персонала.

Размер фонда оплаты труда предлагается установить в размере 1 511 841 (один миллион пятьсот одиннадцать тысяч восемьсот сорок один) рубль на 2021 год.

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

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

1.2. Бухгалтер СНТ с окладом в 20 000 руб (вкл. НДФЛ). Заработная плата рассчитана на основе объема должностных обязанностей, выполняемых бухгалтером. Основными обязанностями бухгалтера являются:

- Осуществление текущих платежей
- Работа с платежами собственников, а также внесение изменений в реестр собственников, открытие и закрытие лицевых счетов, выдача справок, начисление пеней
- Работа в 1С Садовод: работа с первичной бухгалтерской документацией, исполнение налоговых обязательств, информирование собственников о текущих расчетах с Товариществом, планируется открытие лицевых счетов каждому собственнику.
- Работа с начислениями по водоснабжению.

1.3. Зарплата дворника предлагается в размере 10 000 (вкл. НДФЛ) рублей в месяц, что с учетом его должностных обязанностей:

- 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 СНТ по проведению мероприятий на территории общего пользования товарищества;
- вызывать соответствующие службы города при нарушении порядка, аварий, стихийных бедствий на территории СНТ

а также ненормированного режима работы предлагается считать обоснованным.

1.4. Размер заработной платы слесаря-сантехника предлагается установить на уровне 10 000 рублей в месяц (вкл. НДФЛ). 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 СНТ «Звенящие 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.

Проводит оповещение собственников, подключенных к воде о наличии задолженности

Немедленно оповещает об аварии на территории СНТ председателя

Вызывает аварийную бригаду и присутствует при ликвидации аварии.

Работа слесаря-сантехника подробно описана в Положении о водоснабжении СНТ

1.5. Согласно законодательству РФ, СНТ 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 21 140 рублей в месяц – обязанность СНТ.

1.6. Обязанность работодателя начислять на сумму заработной платы районный коэффициент предусмотрена статьей 316 Трудового кодекса РФ. Исходя из этого сумма в размере 10 500 рублей в месяц обязанность СНТ 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 134 757 рублей в год предлагается как обоснованная. СНТ обязано производить расчет при увольнении сотрудников, в том числе выплачивая компенсацию за неиспользованный отпуск. В настоящее время трудоустроены сотрудники три года подряд не выходявшие в отпуск.

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. Услуги частного охранного предприятия

С целью обеспечения безопасности жизни жителей «Звонящих кедров», а также сохранности личного имущества каждого, спокойного проживания предлагается привлечь частное охранное предприятие, взамен трех ставок сторожей-дворников. Опрос ЧОПов определил среднерыночную стоимость услуг в размере 70 000 рублей в месяц. Сотрудники ЧОП будут размещены в существующем доме охраны, в который будут выведены камеры видеонаблюдения по улицам.

3. Коммунальные платежи

Коммунальные платежи. Расчет производится исходя из заключенных договоров снабжения и ежемесячных счетов, направляемых ресурсными компаниями. В обоснование размера годовых затрат приводятся счета от поставщиков. Расходы на электричество – расходы на потребление электроэнергии домом правления, охраной, освещение Центральной улицы и въездной группы, а также второстепенных улиц.

4. Содержание и ремонт основных средств СНТ

4.1. 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 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр) и соответствующими разделами Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». С целью поддержания готовности СНТ и соблюдения требований законодательства требуется своевременная замена пожарного оборудования: проверка и зарядка огнетушителей; рукава пожарные D50 мм L 20м в количестве 10 шт.; пожарные оповещатели по 2 штуки на каждую улицу; проверка пожарных гидрантов; расход воды в целях пожаротушения (норматив расхода 5 листов/секунду).

4.2. Содержание сети видеонаблюдения. В 2020 году на въезде в товарищество была заменена камера видеонаблюдения. В 2021 году планируется нарастить сеть видеонаблюдения до установки камер на съездах с улицы Центральной на каждую улицу.

4.3. Инструмент, оборудование, спецодежда. При осуществлении хозяйственной деятельности СНТ возникает необходимость в приобретении инструментов и оборудования (лопат, взамен сломанных, метелок, прочий уборочный инвентарь, щитов для размещения объявлений). 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. Для проведения работ по ремонту и содержанию оборудования для исполнения требований техники безопасности трудоустроенным работникам будут приобретаться средства индивидуальной защиты. Предусмотрены расходы на замену оборудования в доме правления и другого оборудования, находящегося на балансе основных средств: планируется замена системы отопления (труб) в доме правления. Так же возможны незапланированные (аварийные) ситуации. Исходя из среднерыночных цен указанная сумма предлагается как обоснованная.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Текущий ремонт водопровода включает мероприятия по плановой замене и аварийному ремонту водопровода; установку контрольных счетчиков; принудительная вентиляция в главной камере водопровода.

4.7. Текущий ремонт газопровода – обязанность собственника, т.е. СНТ. 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.

4.8. Содержание и ремонт дорог и тротуаров предусматривает ямочный ремонт дорог находящихся в собственности Товарищества. Стоимость одной машины щебня 25 тонн 25 000 рублей. Час работы грейдера 3000 рублей. Грейдирование дороги занимает 2 часа, 4 раза в год. На одну дорогу расходуется 6 машин щебня. Стоимость аренды погрузчика для рассыпки щебня 2 000 рублей, 2 часа на Центральную дорогу, 4 раза в год. В рамках данной статьи заложены расходы на содержание придорожной канавы и обочин, установку и ремонт дорожных знаков и тротуара. Так же в данную статью включены расходы на уборку снега с дорог, проездов и тротуара.

4.9. Ремонт и обслуживание оборудования – расходы на ремонт шлагбаума. В текущем году шлагбаум ломался несколько раз. В некоторых случаях невозможно установить виновников и ремонт необходимо производить за счет СНТ. Кроме того, в текущем году был произведен ремонт бензинового тримера (газонокосилки).

5. Обеспечение текущей деятельности СНТ

5.1. Канцелярские товары. Стоимость пачки бумаги для принтера 300 рублей. В среднем в месяц расходуется 2 пачки бумаги. Произведя подсчеты в год на приобретение бумаги для принтера расходуется 10 000 рублей. Исходя из этого и необходимости приобретения иных канцелярских товаров: чековой ленты для терминала оплаты, ручек, скрепок, папок, файлов и др. сумма в размере 15 000 рублей предлагается считать обоснованной.

5.2. 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.

5.3. Банковские услуги. В 2021 году в результате поглощения Запсибкомбанка банком ВТБ изменяются тарифы на расчетно-кассовое обслуживание, зарплатный проект и эквайринг (прием платежей в доме правления). Тариф РКО – 1200 рублей в месяц, ставка по эквайрингу 2,5% за каждую операцию, рассчитывается от общей суммы сметы. Зарплатный проект включен в РКО.

5.4. Полиграфические услуги и печатная продукция. В сумму 20 000 рублей в год входит изготовление объявлений о проведении общих собраний и других объявлений для садоводов, информационных баннеров, бюллетеней для заочных голосований, членских и абонентских книжек, информационных буклетов, схем чистки дорог, размещения инженерных сетей и пожарных гидрантов, а так же карты должников, размещенных в доме правления.

5.5. Почтовые услуги – переписка с государственными и муниципальными органами, судами, расположенными вне транспортной досягаемости, контрагентами и должниками.

5.6. 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 14 000 рублей в год, открытие личных кабинетов каждому собственнику. В общей сложности для нормальной работы СНТ, информирования садоводов, ведение бухгалтерского, кадрового, налогового учета требуется 30 000 рублей в год.

5.7. Юридические услуги – оплата услуг юриста при работе с должниками по оплате взносов в товарищество. В 2021 году планируется продолжить работу с должниками, отмеченными на карте должников черным цветом. Большинство текущих должников в 2020 году пройдут досудебную и судебную стадию. По причине карантина и отсутствия достоверного реестра Товарищества были проведены работы с должников имеющими задолженность за три и более года.

5.8. Компенсация ГСМ – предусмотренная компенсация расходов на затраты топлива при использовании личного автомобиля сантехника Товарищества, заправку бензинового тримера предполагается в размере 12 000 рублей.

5.9. Налоги в размере 55 000 рублей рассчитаны исходя из системы налогообложения УСН 6% и общего имущества, находящегося на балансе СНТ. В данную статью, по причине однородности платежей, предлагается ввести государственные пошлины уплачиваемые в бюджет при регистрации перехода права и подачи документов в государственные и муниципальные органы, суды.

6. Культурно-массовые мероприятия

6.1. Субботник в 2020 году прошел очень успешно и невероятно дружно. Расходы на его проведение, ориентировано 100 000 рублей. На 2021 год субботник планируется провести на том же уровне, что с учетом роста цен и числа, вовлеченных в мероприятие, позволяет заложить аналогичную цифру.

6.2. Новый год. Празднование нового года – способ неформального общения наших соседей и гостей Товарищества. Его основной целью является единение жителей «Звенящих кедров Тюмени», искоренение разобщенности и возможность интересно встретить новый год всей семьей.

7. Правила начисления взносов

По данным подсчетов на 01.09.2020г. территория СНТ состоит из 409 участков. В 2021 году каждый дом имеет право на подключение к сетям водо- и газо- снабжения Товарищества.

Если, в соответствии с правилами межевания земельных участков в Зоне СХ-3, участок был разделен на несколько частей, но имеет признаки имущественного комплекса, характерного для семейного владения или родового поместья, то на такую совокупность земельных участков начисляется один (единичный) членский взнос.

Признаками, характерными для семейного владения или родового поместья являются:

- Смежные земельные участки принадлежат членам одной семьи или одному владельцу.

- Жилой дом и хозяйственные постройки расположены на одном из земельных участков. Другие земельные участки инженерными подключениями – не оснащены, капитальных строений – не имеют.

- Совокупная площадь земельных участков составляет 5000 квадратных метров и более.

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. При образовании СНТ «Звенящие кедровы 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.

Общее собрание собственников СНТ СН «Звенящие кедровы Тюмени» имеет право на основании представленных расчетов определить зависимость величины членских взносов от различного объема использования имущества общего пользования. В этом случае в представленном на голосование расчете производится расшифровка, определяющая отнесение той или иной статьи расходов на определенную категорию участков. Представленный на голосование расчет является финансово-экономическим обоснованием (математическим расчетом) размера взносов.