

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ к проекту приходно-расходной сметы ТСН СНТ «Строитель-3» на 2026 год.

Настоящее Финансово-экономическое обоснование проекта приходно-расходной сметы ТСН СНТ «Строитель-3» на период с 01.01.2026 по 31.12.2026 года, подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, пп.22 п.1 ст.17, пп.15 п.7 ст.18 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».

Все данные, а также стоимостные величины в данном документе взяты из открытых источников, а также исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходной сметы в 2024-2025 году в ТСН СНТ Строитель-3».

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, за услуги работы товарищества по управлению таким имуществом (далее плата согласно п.3 ст.5 ФЗ-217 от 01.01.2019) рассчитан с площади участка (сотки) и зависит от общей площади участка (участков) находящихся в собственности одного правообладателя - физического лица.

Размер членского и иных (если такие предусмотрены) взносов будет утверждать общее собрание членов ТСН СНТ «Строитель-3» 27 сентября 2026 года.

Финансово-экономическое обоснование лежит в основе приходно-расходной сметы ТСН и не может быть использовано в обоснование снижения размера взносов для отдельных правообладателей земельных участков в границах территории ТСН СНТ «Строитель-3» под предлогом неиспользования, использования меньшего объема или отсутствия необходимости использования имущества общего пользования.

В случае положительного остатка по статье сметы, он переносится на следующий календарный год и аккумулируется в резервном фонде СНТ.

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ПРОЕКТА СМЕТЫ Текущее содержание инфраструктуры

1. Банковские услуги (расходы).

Наличие расчетного счета – необходимость, регулируемая нормами действующего законодательства. Расчетный счет обеспечивает прием взносов и платежей садоводов, расчеты с бюджетом и контрагентами. Тариф зависит от количества проведения необходимых платежей в адрес наших контрагентов, сотрудников. Тарифы банка меняются, но при этом правление отслеживает изменения тарифов и меняет их в случае необходимости на более выгодный тариф для товарищества. В настоящее время ТСН пользуется услугами ПАО «ВТБ» согласно тарификации для юридических лиц.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год, включая комиссию на платежи, принимаемые через терминал, находящийся в правлении - **118 000 руб.**

2. Электронный документооборот (отчетность).

Электронный документооборот необходим для предоставления отчетности товарищества в соответствии с законодательством РФ и обмена электронными документами с использованием специального ПО (программного обеспечения), обеспечивающего высокую скорость, конфиденциальность и соответствие документов необходимому стандарту, а так же для ведения бухгалтерского учета, реестра членов и других документов, необходимых для ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСН.

Финансово-хозяйственная деятельность в ТСН производится с использованием такого ПО как:

- 1С бухгалтерия, затраты на который составляет 20 880,00 руб. ежегодно.
- Лицензия АО «ПФ «СКБ Контур» ежегодно на сумму 9500,00 руб.
- СБИС 1 800,00 руб.

Таким образом, статья расходов «электронный документооборот» на 2025 год составляет 32180, 00 руб. Цены поставщиками услуг ежегодно повышаются.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **32600 руб.**

3. Оплата труда.

Обязательства по оплате труда включают в себя заработную плату наемных сотрудников, а также установленные законодательством налоги и взносы. Фонд оплаты труда рассчитан исходя из ранее принятых ОС причитающихся вознаграждений после вычета всех налогов с учетом индексации по коэффициентам согласно минимальному размеру оплаты труда, утвержденному на 2026 год в размере 27 093 рублей.

За исполнение функций:

3.1. Председателя - график работы председателя ненормированный, предполагает работу в любое время суток, а так же в выходные дни.

Председатель ведет приём граждан в здании правления ТСН каждое воскресенье круглый год. Так же, председатель может и периодически выполняет функции частично или полностью вместо наемных сотрудников в случаях их отсутствия по тем или иным причинам. Кроме должностных обязанностей председатель несет ответственность за всё в ТСН, в соответствии с законодательством. Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом ТСН, председатель осуществляет сверку с жителями ТСН по взносам и иным платежам, выдает справки и доверенности, работает с должниками, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей или от органов власти, осуществляет стратегическое планирование развития ТСН и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами. Подготавливает и сдает обязательные ежеквартальные и ежегодные отчеты в Севприроднадзор, составляет и отправляет по запросам, а так же ежегодную необходимую документацию в сетевые организации и гарантирующему поставщику э/э. Защищает интересы ТСН в судебных делах и производствах. Председатель в нашем ТСН так же не редко выполняет функции кассира ТСН и принимает членские и другие взносы, в том числе в не приёмный день недели и/или в не приёмное время – **48 320,37 руб.**

3.2.Бухгалтера–График работы бухгалтера ненормированный, бухгалтер находится в постоянном взаимодействии с председателем ТСН. Он отвечает за составление первичной документации, формирование платежных документов, обработку поступающих документов от контрагентов, которые оказывают услуги, поставляют материалы или товары, осуществляет контроль расходования денежных средств в соответствии со статьями утвержденной приходно-расходной сметы, производит своевременный расчет с контрагентами. Выполняет поручения председателя, в том числе по составлению и отправке платежных поручений в режиме реального времени во время осуществления деятельности председателя.

Бухгалтер отвечает за соблюдение сроков уплаты налогов и страховых взносов, составление бухгалтерской отчетности и сдачу ее в контролирующие органы (ИФНС, СФР, ТФСГУ) в установленные законодательством сроки. Производит регулярное взаимодействие с этими органами и отправку ответов на поступающие от них запросы. Занимается подготовкой к ревизионной комиссии, к отчету председателя на общих собраниях, отвечает за ведение реестра уплаты членских взносов, ведет учет задолженностей членов и собственников ТСН, и осуществляет контроль возмещения возникающих задолженностей. Регулярно взаимодействует с собственниками и членами ТСН по вопросам сверки и произведения расчетов с ТСН, в том числе, выполняет функции кассира, принимая платежи у членов и собственников ТСН. – **30 877,89 руб.**

3.3. Ответственного за вывоз ТКО (Разнорабочий) – отвечает за обслуживание площадки ТКО (уборка площадки ТКО и прилегающей территории, осуществляет контроль вывоза ТКО и его объема). – **10 606,91 руб.**

3.4. Электрика – отвечает за исправность уличного освещения, подключает к сети новые участки, участвует в устранении аварийных ситуаций, следит за равномерным распределением мощности по линиям и отвечает за своевременное проведение распределения мощности по электрическим сетям ТСН, выполняет ремонтные работы по электрике на скважине и насосной, следит за бесперебойной работой всех электрических систем ТСН – **16 499,64 руб.**

3.5. Моторист насосной станции (Водолей 1 и 2) – «Водолей 1» выполняет непосредственную работу круглогодично по распределению и перенаправлению подаваемой насосами воды по линиям водоснабжения ТСН по расписанию во время подачи воды. Выполняет запуск и остановку насоса скважины, производит контроль набора воды из скважины в ёмкость. Подготавливает линии к каждому поливу согласно предстоящему расписанию подачи воды, следит за состоянием сети водоснабжения и оборудования, производит обслуживание задвижек на линиях водоснабжения, в насосной станции и на скважине. Производит обслуживание территорий общего пользования в местах наличия оборудования сети водоснабжения, при необходимости выполняет частично функции «Водолея 2» – **25 220,87 руб.**

«Водолей 2» - выполняет запуск и остановку двигателей насосов, производит постоянный контроль за уровнем воды в ёмкости, давлением в системе и расходом воды по линиям во время подачи воды по линиям. Занимается ведением журналов подъема воды из скважины, уровнем воды в скважине и ее температуры. Подготавливает и своевременно подает данные по

воде председателю и бухгалтеру ТСН для ежеквартальной и ежегодной отчетности в Севприроднадзор и другие органы. При необходимости выполняет частично или полностью функции «Водолея 1» – **15 085,38 руб.**

Предлагаемая сумма всех вознаграждений для утверждения на календарный год с учетом налогов и взносов (НДФЛ - 13%, ОПС - 22%, ФОМС - 5,1%, ФСС (ОСС) - 2,9 %, ФСС травматизм - 0,2%) – **2 636 976,86 руб.**

4. Земельный налог.

Товариществу на праве собственности принадлежат земли общегоназначения. В связи с этим существует обязанность уплаты налогов. Провести корректный расчет налоговой базы для исчисления земельного налога в соответствии с главой 31 НК РФ не представляется возможным, т.к. не закончено межевание земель общего назначения, следовательно, не определена кадастровая стоимость земельных участков как налоговая база для расчета налога. За предыдущие периоды уплачивались налоги в сумме – 12 195,00 руб. Однако в 2024 г. уже после принятия сметы на 2025 г. Законодательным собранием г. Севастополя был принят закон о повышении ставки земельного налога с 0,025% до 0,3%. В СМИ этой информации в широком доступе не было. Известно стало об изменениях в марте 2026 г., когда налоговая прислала уведомление о суммах исчисленного налога в сумме 140 064. Пени за несвоевременную оплату составили 6 734,00. Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **283 710,00 руб.**

5. Канцелярские расходы. (Канцтовары)

Для организации делопроизводства в товариществе, печати документов товарищества, в том числе для проведения общих собраний, используются МФУ. Требуется заправка картриджей, приобретение бумаги, файлов, папок, ручек, скрепок и т.д.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **5 000 руб.**

6. Хозяйственные расходы. (Хоз. нужды)

6.1. Компенсация ГСМ председателю (часть статьи «хоз.расходы»).

Для поездок по делам товарищества председатель использует свой личный автотранспорт и не претендует на ежемесячную компенсацию амортизационных расходов, **положенных согласно ст. 164 ТК РФ.**

Поездки по делам товарищества происходят ежедневно, 7 дней в неделю, как для выполнения должностных обязанностей, так и для ускорения любых процессов делопроизводства ТСН, в том числе и по несколько раз в день.

Председатель, используя свой личный автотранспорт, производит закупку и доставку в ТСН материалов и комплектующих, регулярно приобретаемых для ТСН. Получает в почтовых отделениях корреспонденцию, производит ежеквартальные и ежегодные отчеты. Посещает общественные слушания по вопросам, затрагивающим интересы ТСН. Посещает судебные заседания, регулярно проводит очные консультации с юристом, встречи с органами власти, с сетевыми и другими организациями, с которыми заключены договоры. Так же, председатель использует личный транспорт при проведении работ в ТСН в случае необходимости для доставки материалов,

транспортировки материалов и инструментов в пределах ТСН при проведении работ.

Решением правления такие расходы определены как значительные и требующие возмещения. Таким образом, правлением было принято решение о возмещении затрат на ГСМ председателю до 5000 рублей ежемесячно с предоставлением факта затраченных личных средств (чеков на ГСМ), и дополнительно, решением правления, в случаях значительного превышения затрат на ГСМ, определенного лимитом, по каждому отдельному случаю.

По данным бухгалтерского учета и данных от Правления ТСН:

За 2024 год возмещено **54 267,50 руб.**,

За 2025 год (7 месяцев) возмещено **35 007,06 руб.**

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год из расчета 5 000 рублей в месяц после стабилизации цен на топливо (цены на уровне до кризисных в районе 75-80 рублей за литр) – **60000,00 руб. или за 40 л. топлива по той цене, по которой оно будет доступно.**

6.2. Сайт, хостинг. (часть статьи «хоз. расходы»)

У товарищества есть сайт по адресу <http://stroitel-3.ru/>. Сайт используется как информационный ресурс для доведения информации дачников и получения обращений дачников через контактную информацию, указанную на сайте. В 2025 году решением правления на содержание сайта было выделено 8 000 руб. и принято решение о выделении такой суммы ежегодно. Ведение сайта, изменение информации, размещение сайта на сервере – это труд и затраты чьих-то материальных средств. На данный момент обслуживание сайта осуществляется на добровольной основе членом ТСН Баранниковым А.Ю., участок 303.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **8 000 руб.**

6.3. Мобильная связь, Интернет и видеонаблюдение (часть статьи «хоз. расходы»).

Как показывает практика проведения собраний, уведомление, размещенное на информационных ресурсах и информационных щитах не всегда доходит до адресата. Требуется напоминать дачникам о наступающем мероприятии. Так же необходимы телефонные переговоры и использование Интернет - ресурсов для связи с собственниками участков и контрагентами. Электронный документооборот и т.д. как в правлении, так и на дому. Благодаря личностным взаимоотношениям председателя и директора Интернет-провайдера «Максимус» оплата за интернет для правления не взимается.

Производится видеонаблюдение в ТСН на объектах общего пользования. Видеонаблюдение ведется с помощью установленных ранее собственных видеокамер, запись производится на собственное оборудование, оплата производится только за обслуживание сети видеонаблюдения в случаях выхода какого – либо оборудования из строя. Договор на обслуживание заключен с Интернет-провайдером «Максимус».

Установлены точки доступа интернету на скважине, ёмкости и в правлении, так как мобильная связь на данных территориях ТСН практически всегда отсутствует. Оплату за эти точки доступа интернет ТСН производит.

За 2024-2025 год затрачено по вышеуказанной статье – **23 400,00 руб.**

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **24000,00 руб.**

6.4. Почтовые расходы (часть статьи «хоз. расходы»).

ТСН регулярно должно отправлять почтовую корреспонденцию простым, заказным способами, без и с уведомлением. Почтовые услуги составляют разные суммы в зависимости от типа корреспонденции, веса и способа отправки.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год - **1 000 руб.**

6.5. Иные хозяйственные расходы.

Для ведения хозяйства необходимы смазочные и лакокрасочные материалы, уборочный инвентарь. Требуется спец. форма, регулярно приобретаются перчатки для сотрудников. Также периодически требуется замена вышедших из строя замков, светильников. В насосной станции требуется обслуживание и ремонт двигателей и насосов. На поливочных линиях регулярно происходят утечки в трубах и задвижках, что требует ремонта или замены вышедших из строя участков линии водоснабжения. Регулярно необходимы сварочные работы, приобретение электродов, пильных дисков и пр.

Затрачено в 2024-2025 году по вышеуказанной статье – **245 473,7руб.**, превышающая утвержденные размеры сумма была взята из средств резервного фонда, сформированного целевыми взносами, в том числе от новых членов ТСН и собственников.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **50 000 руб.**

6.6. Расходы на содержание персонала. (хоз. расходы). Ежегодно, согласно законодательству ТСН обязано направлять ответственных за электрохозяйство на переаттестацию (повышение квалификации) с целью получения допуска 5 категории для эксплуатации электроустановок до и свыше 1000 Вольт. В ТСН ответственным за электрохозяйство является председатель и ответственный за КТП.

На повышение квалификации до 5 категории допуска в 2024 году для обоих должностных лиц ТСН составило **19 700 рублей.** В 2025 году повышение квалификации в связи с отсутствием утвержденной сметы не проводилось.

Так же в этом и последующих годах необходимо получение аттестата по охране труда.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **20 000 руб.**

6.7. Реконструкция водопровода (хоз. нужды).

Линии водоснабжения ТСН совсем ветхие, с каждым годом прорывов магистралей происходит все больше. На некоторых участках водопровода требуется полная замена труб. В августе 2024 г. была заменена полностью магистраль от 10 линии на ПНД трубу. ТСН не понес затрат в этом мероприятии, замена была произведена силами застройщика уч. 22/71. Такая замена продемонстрировала значительное улучшение работы систем водоснабжения на этом участке. Предлагается производить замену самых сложных, требующих замену участков сети водоснабжения на ПНД трубы, там, где это возможно. Так же, требуется замена участка магистрали 250-го

диаметра, проходящей под высоковольтной линией, вдоль КТП. Местный ремонт уже не дает положительного результата.

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **100 000 руб.**

6.8. Ограждение скважины и строительство площадки ТБО и ТКО (хоз. нужды).

Требуется срочное приведение в соответствие территории вокруг скважины, ее ограждение забором в соответствии с нормами и правилами использования природных ресурсов. Работы планируется производить своими силами, чтобы удешевить строительство ограждения. В смете на 2025 год было заложено **120 000 руб.**, но к работам не приступали в связи с отсутствием утвержденной сметы.

В соответствии с договором, полученным ТСН на использование выделенной ДИЗО территории, мы обязаны были подготовить территорию и построить площадку для сбора мусора на выделенной территории. Ввиду отсутствия бюджета это не было сделано. Мы пользуемся временной площадкой, которая сформирована в неполюженном месте, незаконно. Необходимо срочно привести выделенную территорию в соответствие с нормами и правилами. Площадку ТБО планируется строить своими силами для удешевления стоимости проводимых работ. В смете на 2025 г. было заложена **100 000 руб.** К работам не приступали так же по причине отсутствия утвержденной сметы

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **37 000 руб.**

Итоговая предлагаемая сумма для утверждения по статье «хозяйственные расходы» за календарный год – 300 000 рублей.

7. Обслуживание электрических сетей и модернизация электросети.

Модернизация сети, а в некоторых случаях, как, например, на ул. Юхарина – строительство новой линии - это очень затратные работы. И единовременная замена всех старых ЛЭП на современный СИП, установка новых электроопор или замена старых, а также необходимые мероприятия по модернизации КТП и постановке КТП на баланс ТСН, по стоимости значительно превышают годовой бюджет ТСН. Поэтому в смету закладывалось **по 300 000 рублей** в год для поэтапной модернизации электрической сети. На сегодняшний день заменено около 4/5 всех ЛЭП на СИП, была **модернизирована КТП с 75 кВт до 150 кВт по льготной схеме** и обеспечено удовлетворительное бесперебойное снабжение электроэнергией потребителей в ТСН, КТП признана бесхозной и поставлена на баланс ООО «СЕВАСТОПОЛЬЭНЕРГО»

За отчетный период 2024-2025 год на обслуживание и модернизацию электросети ТСН, было затрачено – **123 657,80 руб.**

Работа по модернизации еще не закончена и **е необходимо продолжить.**

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год – **100 000 руб.**

8. Вывоз ТКО.

Товариществом заключен договор с ООО «БГС» на вывоз ТКО. Вывоз производится по договору, 5 дней в неделю. Оплата за вывоз ТКО производится по фактическому объему на основании выставляемых ООО «БГС» актов и счетов. Тариф на вывоз ТКО в 2025г. составляет **551,62 руб./м3**. Расход на вывоз ТКО в 2024 - 2025 году составил **597 365,40 руб.**

Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год с учетом ежегодного повышения тарифа раз в год и увеличения объемов вывозимого мусора – **780000 руб.**

9.Электричество (насосная, скважина и уличное освещение).

Товариществом заключен договор с ООО «Севэнергосбыт» на поставкуэлектроэнергии. Расход электроэнергии на общие нужды (скважина, насосная) за 2024 – 2025 год составил **38615 кВт.**

Компенсация технологических потерь в высоковольтной линии ихолостого хода трансформатора не установлена решением ОС, поэтому учет потерь при составлении сметы не производится.

Предлагаемая сумма для утверждения за календарный год:

- оплата электроэнергии на общие нужды –**260 000 руб.**
- возмещение технологических потерь за 2025 г. - **0 руб.**
- оплата электроэнергии, затрачиваемой на уличное освещение на календарный год– **60 000 руб.**

10. Судебные расходы (юридические услуги).

Товариществом в 2022 и 2023 году был заключен договор об оказании юридических услуг с ИП Зайченко (Жаркова) за месячную оплату услуг в размере **7000 рублей** в месяц и юридическое сопровождение судебных делопроизводств по договору отдельно за каждый судебный процесс.

В настоящее время заключен договор с ИП Жиркина Е. на получение юридических консультаций и оказание юридических услуг в размере **6000 рублей в месяц.** Договор с ИП Зайцева об оказании юридических услуг расторгнут в связи с отъездом юриста на неопределенный срок в другой город.

Также, с ИП Жиркина, для защиты интересов ТСН в суде был заключен договор о сопровождении судебного делопроизводства и представлении интересов ТСН в суде.

Расход на юридическое сопровождение в 2024 году –**74 000,00 руб.**

Расходы в 2025 году составили **42 000,00 рублей.**

В связи с наличием должников по взносам и необходимостью подавать в суд для взыскания задолженностей, а также для представления интересов в судебных процессах предлагается увеличение статьи затрат на юридические услуги.

Предлагаемая сумма для утверждения за календарный год: - **200 000,00 руб.**

11.Резервный фонд.

Предусматривает компенсацию инфляции (повышение стоимости услуг по статьям сметы и тарифа стоимости услуг), ликвидацию аварийных ситуаций, производство аварийно-восстановительных работ, выполнение предписаний государственных органов. Расходы по данной статьеутверждаются решением правления товарищества.

Так же фонд пополняется в случае получения положительных остатков, нерастраченных средств при проведении планируемых работ в предыдущие периоды и за счет поступающих целевых взносов, в том числе от новых собственников и членов ТСН

Предлагаемые суммы для утверждения на календарный год: 5% от обязательных платежей –**0 руб.**

Выводы.

1. Формула расчета размера членского взноса состоит из общей суммы расходов и приходов ТСН и делится на общую площадь

1.1. Совокупная площадь земельных участков, принадлежащих членам и собственникам ТСН составляет **-1765 м².**

1.2. Расчет взноса:

1.2. 1. В проекте сметы на 2026 год предложен расчет взносов и платежей, которые составляют **–2719,70 руб. с 1 сотки.**

2. Решение примет общее собрание.

3. Проект ФЭО размещен на сайте ТСН, в чатах ТСН, а так же доступен для ознакомления в правлении ТСН.

4. Примечание: нумерация пунктов в ФЭО и в смете может не совпадать.