

**Финансовое экономическое обоснование
размера членских взносов и платы для лиц, ведущих садоводство без участия в
Товариществе на 2026-2027 гг.**

Настоящее финансовое экономическое обоснование является неотъемлемой частью Проекта сметы бюджета ТСН «Лесной край-1» на 2026-2027 гг., подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, п.1 ст. 15 ФЗ-217 от 29.07.2017 г. (ред. от 31.07.2025 г.)

«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 исходя из сложившейся практики реализации смет бюджета в 2017-2026 гг. в ТСН «Лесной край-1».

Размер членского взноса, равно как и платы для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, 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 и работы Товарищества по управлению таким имуществом (далее плату согласно п.3 ст.5 ФЗ-217 от 29.07.2017 г (ред. от 31.07.2025 г.) рассчитан как тариф за одну сотку земельного участка, находящихся в границах территории ТСН «Лесной край-1» и может отличаться для отдельных садоводов в зависимости от размера (площади) садового земельного участка. Суммарный ежегодный размер платы для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, установленный в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества.

Финансовое экономическое обоснование лежит в основе сметы бюджета ТСН «Лесной край-1» и не может быть использовано в обосновании стоимости тарифа для отдельных правообладателей земельных участков в границах ТСН «Лесной край-1» под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных услуг.

1. Оплата электроэнергии по объектам общего пользования:

Уличное освещение, отопление и освещение здания охраны на КПП, освещение административного здания, работа шлагбаума, работа системы видеонаблюдения. Стоимость данных услуг на 2026-2027 гг. запланирована с увеличением затрат прошлого периода и составит 220000,00 рублей в год. Расчёт произведён на основании показаний контрольных приборов учёта, установленных на всех перечисленных объектах общего пользования ТСН «Лесной край-1», с учётом планируемого повышения тарифов на электроэнергию с 01.07.2026 г.

2. Благоустройство и обслуживание территории земель общего пользования Товарищества:

В соответствии с земельным и природоохранным законодательством земельные участки общего пользования должны использоваться без ухудшения экологической обстановки на них и прилегающих к ним территориях, не допускается загрязнение, захламление, ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории, а именно: проектирование и реализацию мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению и покосу, созданию элементов благоустройства, включая декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, различные виды оборудования и оформления, некапитальные нестандартные сооружения, наружная информация, в частности это могут быть скамьи, мусоросборники, информационные стенды, въездная группа и пр.

2.1 Обслуживание территории земель, имущества общего пользования:

Чистка подъездной и внутри поселковых дорог от снега, отсыпка наледи песком в зимний период, стоимость данных услуг на 2026-2027 гг. запланированы с увеличением стоимости в размере 350000,00 рублей. Увеличение стоимости производится в связи с аномальной снежной зимой 2025-2026 гг. это напрямую увеличивает объём работ и увеличение стоимости топлива. Объём неплательщиков, который составляет 10% от общего числа владельцев, не предоставляет возможность собрать необходимую, нужную сумму денежных средств на данную статью расходов. Переходного остатка денежных средств из бюджета приходно-расходной сметы 2025-2026 гг. по данной статье нет.

Спрогнозировать и рассчитать затраты на предстоящий зимний период не предоставляется возможным, поэтому основываемся на опыт прошлых лет.

Ремонт подъездных, поселковых дорог, а также прокопка ливневых канав, укладка труб на пересечении дорог т.д. Затраты в смете по данной статье в 2026-2027 гг. запланированы на том же уровне в размере 150000,00 рублей в год.

Вывоз мусора осуществляет ООО «Каширский региональный оператор», тариф по вывозу мусора с 01.07.2026 г. составляет 1450,00 рубля за 1,0 м³.

График вывоза мусора с мая 2026 г. по октябрь 2026 г.: по восемь контейнеров 1,1м³ раз в неделю по вторникам и с ноября 2026 г. по апрель 2027 г. по четыре контейнера тоже по вторникам. Стоимость данной услуги на 2026-2027 гг. запланированы с учётом увеличения в размере 700000,00 рублей в год. Расчёт произведен на основании анализа количества вывезенного мусора за 2018,2019,2020,2021,2022,2023,2024,2025,2026 гг., с учётом повышения тарифа и количества контейнеров, вывозимых в неделю. Включая вывоз крупногабаритного мусора.

Со сторонней организацией заключен договор (статья сметы – «Дворник») на уборку территории общего пользования и подъездной дороги, а именно покос

обочин, уборка мусора, отсыпка наледи песком подъездной дороги и прочие работы. Стоимость данной услуги на 2026-2027 гг., запланирована в размере 216000,00 рублей в год.

Со сторонней организацией заключен договор (статья сметы - «Охрана») на осуществление контрольно-пропускного режима необходимого для обеспечения контроля доступа транспортных средств на территорию коттеджного посёлка «Лесной край-1», ограничения проезда транспорта посторонних лиц и прочих необходимых мер контроля допуска на территорию. Стоимость данной услуги на 2026-2027 гг., запланированы с в размере 1800000,00 рублей в год.

Со сторонней организацией заключен договор на техническое обслуживание газопровода высокого и среднего давления, находящегося в собственности ТСН «Лесной край-1». Стоимость данной услуги на 2026-2027 гг. запланированы с увеличением стоимости в размере 480000,00 рублей в год.

2.2 Земельный налог на земли общего пользования.

Общая площадь земельных участков Товарищества, входящая в кадастровые кварталы 50:33:0030533, 50:33:0030598 составляет 201075 кв. м. из них общая площадь пяти земель общего пользования ТСН «Лесной край-1» согласно выпискам ЕГРН составляет 43263 кв. м, а именно:

Земля с кадастровым номером 50:33:0030533:40 – 8597 кв. м., кадастровая стоимость земельного участка 4852318,74 рублей;

Земля с кадастровым номером 50:33:0030533:25 – 9988 кв. м., кадастровая стоимость земельного участка 5637426,96 рублей;

Земля с кадастровым номером 50:33:0030533:175 – 274 кв. м., кадастровая стоимость земельного участка 154651,08 рубль;

Земля с кадастровым номером 50:33:0030533:156 – 5804 кв. м., кадастровая стоимость земельного участка 3275896,68 рублей;

Земля с кадастровым номером 50:33:0030533:123 – 18600 кв. м., кадастровая стоимость земельного участка 10498122,00 рубль.

Общая кадастровая стоимость земель общего пользования ТСН «Лесной край-1» согласно декларации осталась на том же уровне по сравнению с 2025 годом и составляет 24418412,46 рублей. Ставка налогообложения составляет 0,3% от кадастровой стоимости земельных участков.

Налог на земли общего пользования предположительно составит 75000,00 рублей.

3.Хозяйственные нужды: необходимы для осуществления обычных хозяйственных работ, сопутствующих ведению садоводства. Покупка необходимых материалов, например,: леска, бензин, масла для работы триммера, маски, перчатки и т.д., и т.п. По данной статье запланированы расходы с увеличением стоимости в размере 66000,00 рублей в год.

4. Фонд оплаты труда работников Товарищества.

Фонд оплаты труда установлен исходя из требований Трудового законодательства, требований к МРОТ, требований налогового законодательства,

для выполнения уставных задач, реализация уставных целей и исполнения решений общего собрания.

Необходимо предусмотреть оплату труда председателя правления в размере 45000,00 рублей в месяц. Размер оплаты рассчитан на основании объема затрачиваемого времени на управление ТСН и ведение дел Товарищества в соответствии с Уставом ТСН и действующим законодательством Российской Федерации. Предполагается работа в выходные дни, а также в ночное время (при устранении аварий и других чрезвычайных ситуаций, требующих его личного присутствия в интересах собственников ТСН). Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных Уставом ТСН Председатель, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от жителей, осуществляет стратегическое планирование развития ТСН и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами, председателями соседних ТСН, осуществляет выдачу справок, проводит работу с собственниками и членами Товарищества, имеющими задолженности по уплате взносов. С 2025 по 2026 гг. было подано два заявления на взыскания задолженности мировым приказом и четыре иска на (пятьсот пятьдесят тысяч рублей). Два иска удовлетворены в пользу ТСН «Лесной край-1», два иска в стадии рассмотрения. Один иск подан на Товарищество владельцем 117,118 участков. В первой инстанции суд удовлетворил в пользу Товарищества, владелец участков 117, 118 подал апелляционную жалобу, апелляционный суд удовлетворил в пользу Товарищества, владелец 117, 118 участков подал кассационную жалобу, кассационный суд состоится в сентябре 2026 года. В связи с декретным отпуском юриста председатель правления самостоятельно защищает интересы Товарищества в суде. На сегодняшний день возвращено денежных средств на р/с ТСН «Лесной край-1» 300000,00 (триста тысяч рублей). Ведется дальнейшая работа по взысканию задолженности по членским и целевым взносам. Председатель правления является администратором группы в WhatsApp (созданной для быстрого информирования садоводов по вопросам ТСН). Готовит и проводит заседания Членов Правления. Осуществляет подготовку документов для суда, к общему собранию членов Товарищества и информирование о его проведении всех членов и собственников ТСН. А также регулярно, с личного сотового телефона осуществляет большое количество звонков в интересах ТСН (телефонный тариф не компенсируется, также не компенсируется использование компьютерной и оргтехники, интернета, транспортные расходы и т.д.).

В связи с отсутствием в ТСН делопроизводителя, Председатель занимается ведением делопроизводства ТСН, ведением реестра членов и собственников Товарищества. Готовит копии, выписки и другие документы по запросам, ведет приём членов ТСН и других лиц в помещении Правления, осуществляет отправку почтовой корреспонденции, ведет журналы и иную документацию. Осуществляет перевод документации ТСН в электронный вид. Данная работа, также отдельно не оплачивается. Учитывая вышеперечисленное оплату труда председателя правления считать приемлемым и обоснованным.

Необходимо предусмотреть и запланировать оплату труда бухгалтера в размере 35000,00 рублей в месяц. Размер оплаты рассчитан на основании объема затрачиваемого времени на ведение бухгалтерского учёта и отчётности. Предполагается работа в вечернее время и выходные дни. Существенное увеличение объёма работы, связанное с платежами, взаимодействие с налоговыми и иными контролирующими органами, кадровое делопроизводство, а также ведение личных карточек садоводов и сверка взаиморасчётов, хранение документов, перевод документов в электронный вид.

С 2025-2026 гг. была проделана огромная работа по подготовке документов, расчётов для суда. Не компенсируется использование компьютерной и оргтехники, интернета, транспортные расходы и т.д.). Учитывая выше перечисленное, оплату труда бухгалтера считать приемлемым и обоснованным.

В соответствии с Налоговым и Трудовым законодательством РФ, исходя из фонда оплаты труда, подлежат начислению и уплате следующие налоги и взносы:

30% - на страховые взносы в пределах установленной величины базы для исчисления страховых взносов;

0,2% - на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также расходы на выплату страхового обеспечения.

Необходимо предусмотреть и запланировать с учётом увеличения оплаты страховых взносов в размере 476000,00 рублей в год.

5. Банковское обслуживание: расчетно-кассовое обслуживание, сдача отчётности в ИФНС и фонды, продление ЭЦП на 2026-2027 гг.,- стоимость данной услуги запланированы без увеличения в размере 54000,00 рублей,

6. Непредвидимые расходы: необходимо предусмотреть и запланировать на уровне 5% от общей суммы прогнозируемых доходов, которая составит 277200,00 рублей в год. Непредвидимые расходы позволят Правлению, в случае наступления непредвиденного события, экстренно среагировать на сложившиеся обстоятельства, требующие принятия незамедлительного решения на расходование денежных средств непредусмотренных или предусмотренных в меньшей сумме в проекте приходно-расходной сметы ТСН «Лесной край-1». Перечень таких «непредвиденных» расходов не должен противоречить ч.5,6 статьи 14 №217-ФЗ РФ.

7. Резервный фонд: в связи с низкой платежной дисциплиной в Товариществе (30% членов Товарищества производят оплату членских взносов до 5 числа каждого месяца) и невозможностью предусмотреть и запланировать в каждой статье приходно-расходной сметы все затраты в течение года, необходимо предусмотреть резервный фонд и запланировать накопления денежных средств на уровне 7% от общей суммы прогнозируемых доходов, которая составит 407500,00 рублей в год.

- Резервный фонд предназначен для накопления денежных средств и позволит в случае финансового разрыва, либо подачи исковых заявлений в суд и всех расходов, повлекшие после таких мероприятий, воспользоваться резервным фондом.

- Резервный фонд предназначен для компенсирования членских и целевых взносов 2017,2018,2019,2020,2021,2022,2023,2024,2025,2026 гг. Запланированные работы не выполнены в полном объеме в связи с не высокой платежной дисциплиной. Цены, указанные в членских и целевых сметах 2017,2018,2019,2020,2021,2022,2023,2024,2025,2026 гг. на сегодняшний день не актуальны и выросли в разы. Соответственно, если в смете или в статьях сметы перерасход денежных средств либо расход был меньше, чем в смете или в статьях сметы, такие денежные средства в случае перерасхода берутся из резервного фонда, в случае меньшего расхода денежных средств, поступают в резервный фонд.

После возмещения затрат с задолжников по членским и целевым взносам, госпошлин, процента за пользования чужими средствами, денежные средства также возвращаются в резервный фонд.

Годовой бюджет на 2026-2027 гг. составит 6232400,00 рублей. Бюджет в месяц составит 519366,67 рублей. Исходя из количества соток в собственности каждого владельца при фиксированной сумме за сотку 330 рублей.

Срок оплаты членского взноса - до 5 числа каждого месяца (начала календарного года с августа 2026 по июль 2027 г.).

Суммарный ежегодный размер платы для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, установленный в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества. Для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе ежемесячный взнос составляет 330 рублей за сотку. Целевой взнос не предусмотрен и утверждается общим собранием отдельно.

Срок оплаты ежемесячного взноса - до 5 числа каждого месяца (начала календарного года с августа 2026 по июль 2027 г.).

Председатель правления ТСН «Лесной край-1»

Гладких Елена

