Материал по вопросу № 7

Общего собрания членов ТСН "Заря" 26.09.2026

Приложение №___
к протоколу общего собрания
членов ТСН «Заря» от " " 2026 г.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к приходно-расходной смете на 2027 год ТСН «Заря»

Настоящее Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы СТ «Заря» на период с 01.01.2027 - 31.12.2027 года, подготовлено в соответствии с п.8 ст.14, пп.22 п.1 ст.17, пп.15 п.1 ст.15 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 в сети интернет, а также исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходных смет в ТСН «Заря».

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 ФЗ-217 от 01.01.2019) рассчитан как тариф с площади земельного участка, расположенного в границах территории ТСН «Заря», кроме расходов по вывозу мусора, оплата данной услуги осуществляется с площади участков.

Финансово-экономическое обоснование лежит в основе Приходно-расходной сметы ТСН «Заря» и не может быть использовано в обоснование снижения стоимости тарифа для отдельных правообладателей земельных участков в границах территории ТСН «Заря» под предлогом неиспользования или отсутствия необходимости использования тех или иных услуг. **В случае положительного остатка по статье сметы, он переносится на следующий календарный год при условии 100% собираемости платежей и взносов.**

Учитывая сезонный характер деятельности товарищества, предлагается установить порядок оплаты взносов в следующие периоды и сроки:

СРОК УПЛАТЫ ВЗНОСОВ:

1 квартал - до 01.01.2027 года, 2 квартал - до 31.03.2027 года, 3 квартал - до 30.06.2027 года, 4 квартал - до 30.09.2027 года.

Возможно разделить уплату взноса на ежемесячный платеж для комфортной нагрузки на бюджет садовода.

Годовая сумма взносов также может быть оплачена единоразово в срок до 01.01.2027 года

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ СМЕТЫ

№ п/п	Статьи расходов	План на 2027 год, руб.
	Членские взносы (обязательные расходы)	
1.	**Управляющий ТСН «Заря»:** Размер оплаты рассчитан на основе объема затрачиваемого времени на управление и ведение дел садового товарищества, в соответствии с Договором внешнего управления Товариществом. График работы управляющего ненормированный. Помимо исполнения обязанностей, предусмотренных законом и Уставом ТСН «Заря» Управляющий осуществляет ведение бухгалтерского учета и юридическое сопровождение. Совместно с Правлением, выдает справки, решает оперативные вопросы и задачи, поступающие от садоводов с выездом на территорию Товарищества, осуществляет стратегическое планирование развития товарищества и взаимодействие с органами государственной власти, контрагентами. Управляющий руководит работами по ремонту и обслуживанию имущества общего пользования, а так же осуществляет информирование садоводов о деятельности Правления товарищества. Стоимость вышеуказанных услуг предусмотрена ежемесячно 66 000 руб. в месяц.	**792 000**
2.	**Налог на землю** Товариществу на праве собственности принадлежат земельные участки. Обязательный платёж осуществляется в соответствии с кадастровым планом и стоимостью кв. метра земли, умноженный на ставку 0,3% по Щелковскому району Московской области. Площадь земель общего пользования составляет 19 200 кв.м. С учетом текущей кадастровой стоимости величина Земельного налога на 2027 г. составит: 31 014 528 руб. (кадастровая стоимость) * 0,3% = 93 043,58руб.	**93 044**
3.	**Услуги банка** Наличие расчетного счета - необходимость, вызванная нормами действующего законодательства. Это, и прием взносов, и платежей садоводов, расчеты с бюджетом и контрагентами. ТСН «Заря» заключен договор на расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк. Тариф зависит от количества проведения необходимых платежей в адрес контрагентов товарищества и оплаты бюджетных платежей.	**10 000**
4.	**Очистка дорог от снега** С 01.01.2021 г. вступило в силу постановление Правительство Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации». В соответствии со статьёй 16 Федерального закона «О пожарной безопасности» и на основании Постановления каждое СНТ обязано следовать требованиям противопожарной безопасности и расчищать дороги и проезды от снега зимой. Также ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» к первичным мерам пожарной безопасности относит обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара, поэтому расчищать необходимо все дороги общего пользования Товарищества. В целях противопожарной безопасности, для возможности проезда медицинской и пожарной техники, а так же для подъезда членов товарищества к своим участкам в зимний период, производится расчистка подъездных и внутренних проездов товарищества, удаление снежных брустверов. Сумма затрат напрямую зависит от погодных условий и из расчёта стоимости рабочей смены за аренду техники. Расчет произведен по формуле: 30 000 рублей за смену * 5 очисток = 150 000 рублей в год.	**150 000**
5.	**Оплата Сим-карт ворот (7 шт.)** Территория товарищества закрыта и снабжена автоматическими воротами на каждой линии, всего 7 шт. Каждые ворота открываются с помощью звонка на определенный номер телефона, который имеет свою сим-карту. Данные расходы предназначены для оплаты сим-карт по номерам телефонов которых происходит автоматическое открывание ворот ТСН «Заря». Предлагаемая сумма рассчитана на уровне расходов за 2 года.	**7 000**
6.	**Оплата лицензии 1С Фреш и ЭДО** Ежегодное продление лицензии на программу 1С Садовод Фреш, ЭДО.	**30 000**
	Рассылка заказных писем должникам + оплата госпошлин	

7.	Рассылка заказных писем требуется в целях юридически значимого документооборота с собственниками участков, являющимися должниками и последующего использования таких писем в суде. Стоимость одного такого письма с текстом на формате А4 составляет – от 142 до 200 руб. (по тарифам Почты России с доставкой по Москве и Московской области). Стоимость электронного заказного письма по тарифам Почты России составляет - от 83 до 500 руб. Для подачи исковых заявлений (пошлина 4 000 руб), для подачи заявлений о вынесении судебного приказа (пошлина 2 000), для подачи исковых заявлений на юридических лиц (пошлина зависит от суммы взыскания).	**30 000**
8.	**Вывоз мусора Хартия** Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.11.2016 N 1156 (ред.от 18.03.2021, с изм. от 30.05.2023) "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641" (вместе с "Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами") товариществом заключен договор на вывоз ТКО с региональным оператором ООО «Хартия». Согласно Распоряжению 396-Р от 28.12.2024 г, Распоряжению по ценам и тарифам Московской области № 381-Р от 19.12.2024 и объему принимаемых твердых коммунальных отходов в месяц по договору между ТСН "Заря" и ООО "Хартия" на Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами № 1648-2023/МО от 08.08.2023 с дополнениями ежемесячная плата на период 2027 года составит - с 01.01.2027 по 30.06.2027 20901,95 руб. и с 01.07.2027 по 31.12.2027 22 956,86 руб., включая НДС 22 %. В год сумма составляет 263 152,86 руб. (среднемесячная сумма в среднем по 2027 году составит 21929,41 руб.)	**263 153**
9.	**Покос травы ЗОП** В целях пожарной безопасности товарищество обязано осуществлять покос травы на землях общего пользования ТСН "Заря", а именно на участке с трансформаторной подстанцией и возле помещения Правления. Частота покоса предполагается 1 раз в 2 месяца в течении летнего периода. **В обязанность собственников земельных участков входит покос травы на расстоянии не менее 5 метров по всему периметру, принадлежащего ему участка.**	**30 000**
10.	**НО «Районный союз садоводческих некоммерческих товариществ» Щёлковского района Московской области** ТСН "Заря" заключен договор на членство в НО «Районный союз садоводческих некоммерческих товариществ» Щёлковского района Московской области для осуществления аренды юридического адреса данной организации.	**20 700**
11.	**Непредвиденные и прочие расходы** Данная статья присутствует всегда и во всех сметах, потому что в начале года невозможно предусмотреть все траты, которые могут возникнуть на протяжении года. Обычно к данной статье применяют коэффициент от 5 до 20 процентов от суммы запланированных расходов. Данные денежные средства будут направлены на непредвиденные расходы, которые нельзя предугадать, а также при возникновении форс-мажорных обстоятельств.	**100 000**
12.	**Услуги электрика** На балансе товарищества имеются электроустановки (трансформатор, уличное освещение, ворота), за рабочим состоянием которых необходимо следить, также необходимо попломбировать приборы учета электроэнергии и осуществлять контроль за своевременной подачей садоводами показаний персональных приборов учета потребления электроэнергии и оплаты переданных показаний. Сумма оказываемых услуг рассчитана исходя из разового привлечения авто-вышки, опломбировки счетчиков, текущий мелкий ремонт электрохозяйства, сверок показаний персональных приборов учета потребления электроэнергии.	**90 000**
13.	**Стоимость электроэнергии на общее освещение, работу автоматических ворот** Предусмотрена компенсация расходов на потребленную электроэнергию и потерь на уличное освещение, работу автоматических ворот, которые являются имуществом общего пользования. Сумма рассчитана на уровне расходов за последние 3 года.	**30 000**
14.	**Фиксированные потери электроэнергии** В ежемесячные счета по оплате электроэнергии от АО «Мосэнергосбыт» включены фиксированные потери в размере 466,76 руб. Расчет фиксированных потерь осуществляется по формуле: 466,76 кВт х 9,32 руб. (тариф с 01.10.2026) х 12 месяцев = 46 209,24 руб.	**52 202**
15.	**Фиксированные потери электроэнергии за период с 08.2023 по 10.2025** Фиксированные потери электроэнергии по договору с АО "Мосэнергосбыт" (466,76 кВт в мес.) за период перерасчета с 08.2023 по 10.2025 по Акту технологического присоединения от 24.10.2025	**54 479**
16.	**Стоимость технического обслуживания электроустановок** Товариществом заключен договор на техническое обслуживание электроустановок, обслуживание производится ежеквартально с АО "Мособлэнерго". Стоимость в квартал - 15901,53 руб.	**63 606**
Членские взносы (для утверждения на ОС квалифицированным большинством голосов 2/3 от числа участвующих)		
17.	**Уведичение высоты ворот (1 шт.)** Ворота ТСН "Заря" на 3-ей линии требуют увеличения высоты установки мотора и направляющей (наращивание высоты ворот). Предварительная оценка работ по наращиванию 50 тыс руб.	**50 000**
18.	**Профилактика и Ремонт ворот** Предалагется заложить необходимую сумму для проведения профилактики и ремонта ворот в 2027 году. В ТСН "Заря" 7 откатных ворот, в год, как правило требуется ремонт 1-2 ворот, помимо работ по профилактике. Предлагаемая сумма затрат рассчитана на уровне расходов за 2 года.	**100 000**
19.	**Опиловка деревьев вдоль линий электропередач** Данные работы необходимо осуществлять на постоянной основе для избежания аварийных ситуаций и обрыва линий электропередач при падении деревьев от ветра или налипания снега. Предполагаемая сумма для выполнения работ 10000 руб / 1 шт с привлечением авто-вышки. Предполагается производить за счет товарищества вырубку отдельно стоящих опасных деревьев (угроза разрыва линий электропередач, принадлежащих ТСН "Заря").	**70 000**
20.	**Вывоз порубочных остатков и мусора с территории ТСН «Заря» после опиловки** Ежегодно на территории товарищества требуется уборка мусора, веток после общественных мероприятий (субботников) и опиловки. Предлагаемая сумма рассчитана исходя из стоимости двух 12-ти кубовых контейнеров с погрузкой и вывозом.	**30 000**
21.	**Стоимость технического обслуживания газопровода. Дополнительный членский взнос для лиц, технологически** ТСН "Заря" компенсирует ТСН "Ручеек-2" стоимость ТО газопровода у которого, заключен договор на техническое обслуживание газопровода с АО "Мособлэнерго". В квартал ТО в части, приходящейся на ТСН "Заря" составляет 62 557 руб.	**250 227**

Размер платы по членским взносам на 2027 год

Общая сумма по смете расходов ТСН Заря за 2027 год составляет 1 661 686 руб. для участков, расположенных на электрифицированных линиях. Размер годового членского взноса составляет 1 825 руб. с сотки, включая вывоз мусора.

Для участков, расположенных на НЕэлектрифицированных линиях, общая сумма годовых расходов 404 498 руб., соответственно сумма членского взноса в год 1 506 руб. с сотки, включая вывоз мусора.

Ежегодная плата лиц, ведущих садоводство в границах территории СТ «Заря» без участия в товариществе:

Лица, ведущие садоводство на своих участках, расположенных в пределах территории ТСН «Заря», и не являющиеся членами товарищества, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования ТСН «Заря», текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории СТ «Заря», за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ и Уставом ТСН «Заря» для уплаты взносов членами товарищества. Суммарный ежегодный размер такой платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов, установленному для членов ТСН «Заря». **На 2027 г. размер ежегодной платы предлагается установить в размере суммы членских взносов: 1 825 руб. или 1 506 руб. за сотку для электрифицированных и неэлектрофицированных участков соответственно, включая вывоз мусора.** В случае установления общим собранием членов ТСН «Заря» целевого взноса на 2027 г., величина такого сбора подлежит включению в ежегодную плату лиц, ведущих садоводство на своих участках, расположенных в пределах территории ТСН «Заря», и не являющихся членами ТСН «Заря».

Дополнительный членский взнос для лиц, технологически присоединенных к газопроводу на 2027 год составит 250 227 руб. / на количество лиц (участков), технологически присоединенных к газопроводу ТСН «Заря».