

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ к приходно-расходной смете на 2026 год ТСН «Заря»

Настоящее Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы СТ «Заря» на период с 01.01.2026 - 31.12.2026 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 31.03.2026 года, 2 квартал - до 30.06.2026 года, 3 квартал - до 30.09.2026 года, 4 квартал - до 31.12.2026 года.

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

Годовая сумма взносов также может быть оплачена единовременно в срок до 31.03.2026 года.

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ СМЕТЫ

№ п/п	Статьи расходов	План на 2026 год, руб.
Членские взносы (обязательные расходы)		
1.	<p>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 60 000 руб. в месяц.</p>	720 000
2.	<p>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 2026 г. составит: 31 014 528 руб. (кадастровая стоимость) * 0,3% = 93 043,58руб.</p>	93 044
3.	<p>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.</p>	10 000
4.	<p>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 брусчаток. 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.</p>	150 000
5.	<p>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.</p>	7 000
Расылка заказных писем должникам + оплата госпошлин		

6.	<p>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).</p>	30 000
7.	<p>Вывоз мусора Хартия</p> <p>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") товарищество заключен договор на вывоз ТКО с региональным оператором ООО «Хартия». Согласно Распоряжению 396-Р от 28.12.2024 г Площадь земельных участков умножается на норматив 18,23 (объем твердых коммунальных отходов, который в год должен вырабатывать каждый участок). Полученное произведение является общим количеством кубов ТКО на все товарищество в год. Эта сумма умножается на действующий тариф. Оплата услуг осуществляется согласно утвержденным тарифам и нормативам потребления по формуле: площадь земельных участков 117 920,00 х 0.004 х 0,464 куб.м. 1193.05 х 16.530 = 19 722 руб. (ежемесячно)</p>	236 664
8.	<p>Покос травы ЗОП</p> <p>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.</p>	30 000
9.	<p>Аренда помещения для ОС</p> <p>Для удобства членов товарищества в целях проведения Общего собрания ежегодно резервируется помещение МБУК ГОЩ "Медвежье-Озерская ЦКС" по адресу: городской округ Щёлково, д. Медвежье Озёра, ул. Юбилейная, строение 5.</p>	15 000
10.	<p>НО «Районный союз садоводческих некоммерческих товариществ» Щёлковского района Московской области</p> <p>ТСН "Заря" заключен договор на членство в НО «Районный союз садоводческих некоммерческих товариществ» Щёлковского района Московской области для осуществления аренды юридического адреса данной организации.</p>	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
	Услуги электрика На балансе товарищества имеются электроустановки (трансформатор, уличное освещение, ворота), за рабочим состоянием которых необходимо следить, также необходимо опломбировать 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.	
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.	25 000
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 x 8,25 руб. (действующий тариф) x 12 месяцев = 46 209,24 руб.	46 209
15.	Стоимость технического обслуживания электроустановок Товариществом заключен договор на техническое обслуживание электроустановок, обслуживание производится ежеквартально. В ближайшее время планируется передача электросетевого хозяйства СТ «Заря» на баланс АО «Мособлэнерго» или ПАО «Россети».	62 560
Членские взносы (для утверждения на ОС квалифицированным большинством голосов 2/3 от числа участвующих)		
16.	Подготовка межевого плана земельного участка, находящегося между 6-7 линиями Управляющей было запрошено коммерческое предложение по подготовке межевого плана земельного участка, находящегося между 6-7 линиями в границах ТСН "Заря", но не оформленного в собственность. Данную территорию необходимо включить в границы ТСН "Заря" для прохода, проезда членов ТСН "Заря". Коммерческое предложение поступило от ООО "Территория кадастра".	62 000
	Автоматический привод для откатных ворот (2 шт.) На балансе товарищества имеются 7 откатных ворот с автоматикой фирмы производителя Nice. При ремонте и техобслуживании автоматики, подрядчик уведомил о сложностях с поставками приводов и запасных комплектующих к ним и, как следствие, резкого роста цен на них. Необходимо приобретение 2 приводов для ворот (один привод поврежден ударом молнии, второй запасной). Подрядчик рекомендует приобретение приводов фирмы и модели Nice RB1000BDKIT, стоимость которых за 1 шт составляет 42 000 руб.	
18.	Работа по установке автоматического привода (2 шт.) Работы по замене привода самозанятым Ромасевым С.В. составляют 10 000 рублей/шт., также мастер сообщил, что ему не известно состояние gsm модуля и прочих поломок которые могут быть выявлены после обследования.	20 000
19.	Ремонт ворот Подрядчик сообщил о том, что состояние gsm модулей и других комплектующих могут быть выявлены только после обследования ворот. Предлагаемая сумма затрат рассчитана на уровне расходов за 2 года.	100 000
20.	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
21.	Вывоз мусора с территории ТСН «Заря» Ежегодно на территории товарищества требуется уборка мусора, веток после общественных мероприятий (субботников). Предлагаемая сумма рассчитана исходя из стоимости двух 10-ти кубовых контейнеров с погрузкой и вывозом.	30 000
22.	Стоимость технического обслуживания газопровода. Дополнительный членский взнос для лиц, технологически Товариществом будет заключен договор на техническое обслуживание газопровода, обслуживание производится ежеквартально.	239 331

Размер платы по членским взносам на 2026 год

Общая сумма по смете расходов ТСН Заря за 2026 год составляет **1 597 107 руб.** для участков, расположенных на электрифицированных линиях. Размер годового членского взноса составляет **1 754 руб.** с сотки, **включая вывоз мусора.**

Для участков, расположенных на НЕэлектрифицированных линиях, общая сумма годовых расходов **405 070 руб.**, соответственно сумма членского взноса в год **1 508 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 2026 г. размер ежегодной платы предлагается установить в размере суммы членских взносов: 1 754 руб. или 1 508 руб. за сотку для электрифицированных и неэлектрифицированных участков соответственно, включая вывоз мусора.** В случае установления общим собранием членов ТСН «Заря» целевого взноса на 2026 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 2026 год составит 239 331 руб. / на количество лиц (участков), технологически присоединенных к газопроводу ТСН «Заря».