Приложение №2 к материалам собрания 2026 к вопросу №6

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ (ФЭО) РАЗМЕРА ЧЛЕНСКОГО И РАВНОГО ЕМУ ВЗНОСОВ ДЛЯ ЛИЦ, ВЕДУЩИХ САДОВОДСТВО БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ НА ПЕРИОД С 01.01.2027 Г. ПО 31.12.2031 Г.

📣 Объяснение для жителей: Почему ФЭО на 5 лет, а Смета и Взнос — только на 1 год (2027)

1. ФЭО (Финансово-экономическое обоснование) — это «ПРАВИЛА ИГРЫ» 📜

ФЭО — это не список покупок, а **методика расчета**. В нем мы прописываем:

- Почему взнос для «Доходного дома» в 2.6 раза больше, чем для дачи.
- Почему мы берем 300 рублей за каждые лишние 6 соток.
- Какая базовая ставка (4600 руб.) считается справедливой.

Зачем на 5 лет? Чтобы зафиксировать эти правила. Мы не хотим каждый год голосовать заново. **ФЭО на 5 лет гарантирует, что правила расчета взносов не изменятся до 2031 года**, если не случится глобальный кризис.

2. Приходно-расходная смета — это «СПИСОК ПОКУПОК» на конкретный год 🛒

Смета — это план работ: сколько стоит вывоз мусора *именно в 2027 году*, сколько стоит снег *именно этой зимой*, сколько стоит свет.

- Цены меняются каждый год (инфляция, новые тарифы).
- Мы не можем знать сегодня точную цену вывоза мусора в 2029 году. Поэтому мы утверждаем **Смету только на 2027 год**. Это честный план расходов на ближайшие 12 месяцев.

3. Членский взнос — это «ЦЕННИК», привязанный к Смете 💰

Размер взноса (4600 руб. или 2900 руб.) — это конкретная цифра, которая получается, когда мы делим **Смету на 2027 год** на количество владельцев участков в Товариществе.

- **Почему на 2027 год?** Потому что Смета у нас только на 2027-й. Мы не можем утвердить точную цифру на 2028-й, пока не узнаем, сколько будет стоить электричество и мусор в 2028-м.
- **Как это работает?** В 2028 году мы снова соберем собрание, утвердим **Смету на 2028 год**, и на её основе (и на основе нашего 5-летнего ФЭО) установим **взнос на 2028 год**.

Итог для вас:

1. **ФЭО на 5 лет** — это **стабильность правил**. Мы обещаем, что коэффициенты (1.0, 0.63, 2.6) не изменятся.

2. **Смета и Взнос на 1 год** — это **честность в деньгах**. Мы не собираем взносы «на аванс» за будущие годы. Мы собираем ровно столько, сколько нужно потратить в 2027 году. Если в 2028 году цены не вырастут — ваш взнос в 2028 году останется таким же.

Настоящее финансово-экономическое обоснование подготовлено на основе Приходно-расходной сметы на 2027 г. в соответствии с главой 3 ст. 14 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» (далее ФЗ-217).

Большинство данных, а также стоимостные величины в данном документе составлены исходя из сложившейся практики реализации приходно-расходных смет в СНТ «КРУИЗ» (далее — СНТ).

Прочитав настоящее финансово-экономическое обоснование предлагаемых ежегодных расходов, каждый участник собрания увидит, что сумма членских взносов определена не случайно, а на основе рыночных цен и опыта расходования средств в предыдущие периоды. Основная задача ФЭО — сделать финансовое планирование в садоводческом товариществе максимально прозрачным.

Общему собранию предлагается утвердить размер членского взноса или равный ему взнос для лиц, которые членами товарищества не являются в зависимости от категории пользования земельным участком. Именно от этого зависит нагрузка на общее имущество СНТ. Прежде всего, много мусора выбрасывают жильцы коммерческих и многоквартирных домов, пользуются дорогами, системами СКУД, воротами, шлагбаумами, водопроводной и канализационной сетью, охрана (администраторы по режиму) работают и для таких жильцов больше.

Использование земельных участков должно соответствовать разрешенному использованию, однако фактически часть владельцев участков не соблюдают законодательство и используют свои строения в коммерческих целях для сдачи, при этом некоторые владельцы не следят за своими постояльцами, и они с нарушением пользуются канализацией, мусоросборником, выбрасывают мусор по улицам и в лесопарке.

В тоже время, в нашем СНТ есть и многоквартирные дома, часть из которых уже имеет решения суда о признании дома самовольной постройкой, некоторые в стадии судебного процесса. В настоящий момент уже несколько многоквартирных домов прошли процедуру легализации, и их нахождение на нашей территории стало законным с изменением разрешенного использования участков. Товарищество не давало на это согласия это решение исполнительных органов г. Москва. Товарищество не может влиять на порядок использования частных земельных участков, однако может устанавливать размер взносов в зависимости от объемов использования общего имущества Товарищества и оказываемых услуг. В таком случае Правление предлагает утвердить размер членского взноса и равного ему взноса для лиц, которые членами товарищества не являются разный для категорий использования земельных участков. Мы стремимся с каждым годом достичь более справедливого и экономически обоснованного расчета членского взноса. Данное решение было утверждено в уставе 2023 г., который приняли на общем собрании 2023 г. и подтвержден на собрании 2024 г.

Так при определении коэффициента для разных пользователей общим имуществом учитывается количество пользующихся общим имуществом. Индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи, которая может состоять из её членов от 3 до 7 – взнос 4600 р.. Такое же количество пользователей может быть и в квартире (доле) и размер использования общим имуществом будет равным для индивидуального жилого дома и не

зависит от площади квартиры (доли) или земельного участка. Однако предлагается уменьшить взнос для владельцев квартир (долей в доме) на 37% с учетом того, что на земельном участке, где расположен многоквартирный дом таких квартир несколько и площадь проездов, подлежащих уборки меньше.

Аналогичный коэффициент снижения членского взноса устанавливается и для владельцев участков, которые не пользуются общим имуществом круглый год в связи с отсутствием на участке строений для постоянного проживания.

Повышенные коэффициенты по аналогии с объемом использования общего имущества устанавливаются для владельцев участков, на которых располагаются дома используемые для сдачи в найм, где проживают от 2 до 6 семей увеличение членского взноса в 2,06 раза и от 6 семей и выше в 2,6 раза.

I. Базовые финансовые показатели

- **Общая сумма планируемых расходов Товарищества в год на примере 2027 г.:** 21 660 540 руб./год, без учета расходов определенных для ежегодного целевого взноса на содержание Системы Контроля Управления Доступом (СКУД), которая обосновывается отдельным ФЭО и приходно-расходной сметой.
- **Доходы, уменьшающие базу взноса** (аренда общего имущества, поступления от «Соседей», депозиты): 899 080 руб./год.
- **Сумма, принимаемая к распределению через взносы:**

$S\{base\} = 21\ 660\ 540 - 899\ 080 = 20\ 761\ 460$ ₽

- **Общее количество плательщиков (участки + квартиры (доли):** 368 ед. на октябрь 2026 г.

  Количество владельцев меняется, приобретаются доли, разделяются или объединяются участки.

Расчет подготовлен с плановым отрицательным сальдо **в год 821 060** (-4,12**%** от расходной части).

Отрицательное сальдо (дефицит) в размере 4,12% планируется покрывается за счет средств, поступающих от взыскания дебиторской задолженности, и остатков на расчетном счете.

Мы специально **не закладываем** взносы "с запасом" (например, 5000 руб.), чтобы не нагружать добросовестных жителей лишними деньгами. Мы планируем бюджет под реальные нужды. Это признак эффективного управления. При этом наш взнос в 4600 руб. остается в 2 раза ниже рынка (в поселках такого уровня взнос от 10 000 руб.)
При этом мы не можем сравнивать со взносами в соседних СНТ, так как у них нет КНС и канализационных сетей, расходов на администраторов, СКУД, шлагбаумов и таких объемов образования ТКО и совсем другой уровень безопасности.

II. Математическая модель расчета (Формула), которая вносится в устав СНТ «Круиз» редакция №4, утверждаемая вместе с настоящим ФЭО на собрании

Размер ежемесячного членского взноса (V) для конкретного правообладателя (члена СНТ или не являющегося таковым) рассчитывается по формуле:

Размер ежемесячного взноса (V) для конкретного правообладателя земельного участка в Товариществе (члена СНТ или не являющегося таковым) рассчитывается по формуле:

$$V = \left(\frac{B}{12} \times K_{cat} \right) + S_{area}$$

Где:

- B — Общая сумма расходов, принятая к расчету за год на одного владельца участка (общая сумма расходов по смете, разделенная на количество владельцев участков).
- K_{cat} — Коэффициент категории использования объекта недвижимости (определяется Общим собранием членов товарищества).
- S_{area} — Ежемесячная надбавка за площадь участка более 6 соток за каждые дополнительные 4-6 соток).

III. Технико-правовое обоснование дифференциации коэффициентов

Обоснование коэффициентов нагрузки (K_{cat}) Установление различных размеров взносов обосновано фактическим различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества в соответствии с ч. 7 ст. 14 ФЗ-217:

- **Коэффициент 1,0 (на участке расположено строение для круглогодичного проживания или ведется его строительство):** Базовая нагрузка семьи из 2–5 человек круглогодично/проживают подрядчики - размер членского взноса **4 600 руб.**
- **Коэффициент пониженный - принять 0,63 (на участке нет строения для круглогодичного проживания/ владелец доли в строении или квартира/студия на участке:** Снижение ввиду сезонного проживания и проживания одной семьи 2-5 человек (отсутствие сбросов канализации и вывоза мусора в течение 7 месяцев, меньшая площадь у владельцев доли в строении или квартиры/студии) - размер членского взноса **2 900 руб.**
- **Коэффициент повышенный категория А – принять 2,6 для** владельцев строения на земельном участке разделенного на обособленные помещения типа студии, квартиры, комнаты, общежития, хостелы от 6-и помещений и более, где проживают более 6 семей, включая строения для проживания пожилых граждан (дома престарелых).
- **Коэффициент повышенный категория Б - принять 2,06 для** владельцев строения на земельном участке разделенного на обособленными помещения типа студии, квартиры, комнаты, общежития, хостелы, где проживают от 2-ух до 6-и семей.

Увеличение взноса для категорий владельцев строений А и Б, обосновано количеством проживающих, использующих оборудование, дороги, канализационные и водопроводные сети Товарищества, увеличенным объемом вывоза ТКО, и ускоренным износом механизмов СКУД и т.п.

В связи с тем, что площадь земельного участка прямо пропорциональна длине фасадной части, выходящей на земли общего пользования (дороги), а также площади асфальтирования и объему собираемого мусора и чистки дорог от снега, для владельцев имеющих участок или несколько участков общей площадью **свыше 9 (девяти) соток** устанавливается ежемесячная надбавка к взносу в размере **300 руб.** за каждый дополнительный смежный участок в 6 соток.

1. Категория: Коммерческий доходный дом (Коэффициенты 2,6 и 2,06)

Нагрузка превышает базовую не только количественно, но и качественно («агрессивное использование»). Экономическое обоснование:

- **Канализация (КНС и трубы > 5 км):** Практика эксплуатации подтверждает прямую зависимость частоты аварий от типа проживания. В коммерческих объектах постоянно меняется состав арендаторов, которые на практике нарушают правил пользования системой, что было проверено установкой ловушек на выходе из строения. Сантехники вынуждены ежедневно производить очистку корзин КНС от тряпок, салфеток и средств гигиены, которые выбрасываются в унитазы. Это предотвращает выход из строя насосов, но кратно увеличивает трудозатраты (в смете заложено **220 000 руб./мес** на работу по заявкам слесарей/сантехников, оформляемые с самозанятыми и ИП, но еще планируются как плановые чистки, так и аварийные).
- **Мусор (СанПиН 2.1.3684-21):** Количество ТКО напрямую зависит от числа проживающих. На мусоросборнике СНТ 12 баков, статистика объема вывоза ТКО в таблице №7. ТКО с коммерческих домов вывозят тележками ежедневно, что подтверждается записями с камер видеонаблюдения.
- **СКУД, А-доступ:** Трафик гостей, курьеров и такси увеличивает износ автоматики ворот на 30–40%.
- *Вывод:* **Коэффициенты 2,6 и 2,06 частично покрывают сверхнормативный износ оборудования, электроэнергии и оплату технического персонала (администраторов, управляющей).**

2. Категории: На участке нет строения для круглогодичного проживания/ владелец доли в строении или квартира/студия на участке Коэффициент 0,63.

- **Экономическое обоснование:** Снижение на 37% рассчитано исходя из сезонности. Постоянный житель потребляет услуги 12 месяцев, а в этой категории участок эксплуатируется не более 5 месяцев. Расчет: 5/12=0,42. Однако коэффициент установлен как **0,63**, так как собственник обязан оплачивать содержание инфраструктуры безопасности (видеонаблюдение, администраторы КПП) и дорог круглогодично для обеспечения доступа пожарной техники.
- **Квартиры (доли в доме):** Приравнены к летним домам (-37%), так как в данной категории площадь дома не влияет на нагрузку, а фактическое потребление воды/канализации в квартире часто ниже, чем в индивидуальном доме, при этом мусорная нагрузка сопоставима с базовой семьей, учитывается длинна участка к улице.

3. Надбавка за площадь участка (Уборка улиц)

Взнос увеличивается на **300 рублей ежемесячно** за каждые дополнительные **6 соток** общей площади участка (или совокупности смежных участков) свыше базового лимита в **9 соток**. Данное правило применяется к **46 собственникам**.

- **Обоснование:** Размер доплаты коррелирует с длиной границы участка, выходящей на общую улицу (проезд). Уборка снега механизированным способом главная затрата с учетом невозможности вывоза снега и уборка в летнее время по фронту улицы. Чем длиннее фасад владения, тем большую длину дорожного полотна обслуживающая техника обрабатывает напротив данного участка, что увеличивает расход ГСМ, моторесурс тракторов и время работы водителей из чего складывается тариф подрядчика.

IV. Итоговый расчет распределения бюджета (Таблица №16)

План расходов на год

№ п/п	Статьи затрат	Планируемая Сумма расходов за месяцев году	Годовая Планируемая Сумма расходов на год	Примечание
	ВСЕГО:	**1 805 045 ₽**	**21 660 540 Р**	
	контроль		*21 660 540 ₽*	
			0 ₽	
	в том числе:			
1	Заработная плата сотрудников (Председатель, электрик) без учета налогов, взносов	43 500 ₽	522 000 ₽	см. отдельную табл по ФОТ
2	Единый налоговый счет ЕНС	30 555 ₽	366 660 ₽	
	в том числе:			
	Налоги, взносы по заработной плате	*22 550 ₽*	*270 600 ₽*	
	Земельный налог (кад.стимость на 01.01.2025г. 209984 руб.)	*5,0 ₽*	*60 ₽*	
	Налог на УСН (6% с поступлений, за исключением членских, целевых взносов, возмещения расходов за потребленную воду и электроэнергию)	*8 000 ₽*	*96 000 ₽*	налог увеличен за счет полученных суммы от Россетей - аренда, Партнерстроя-возмещение экспл. Канал. Сети
3	Гос. Пошлина	10 000 ₽	120 000 ₽	планируемые расходы госпошлин за рассмотрение исковых заявлений в суде
4	Управляющий	104 500 ₽	1 254 000 ₽	ИП Терская Н.А. По договору, включая налоги УСН
5	Организация уборки территории	50 050 ₽	600 600 ₽	ИП Терская Н.А. По договору, включая налоги УСН

6	Организация Технического обслуживание сети канализации КНС 1-3, водопровода и иных тех. Работ	220 000 ₽	2 640 000 ₽	По договору с самозанятым и ИП по заявкам
7	Вывоз мусора ТКО	330 000 ₽	3 960 000 ₽	из расчета 320м3 цена за куб. 976,49р. +
8	Электроэнергия (освещение общественных территорий проездов, зданий правления, администраторов, КНС и иного общественного потребления)	90 000 ₽	1 080 000 ₽	рассчитано с учетом увеличения тарифов
9	Администрирование территории контроль за автоматикой СКУД	338 000 ₽	4 056 000 ₽	Договора с Самозанятыми и ИП по заявкам – КП 2-1, все видеонаблюдение, срочное отключение СКУД, проезд спецтехники
10	Аварийные работы, устранение засоров в канализации и ремонтов сети водопровода, замена канализационных насосов, ремонт оборудования	20 000 ₽	240 000 ₽	по договорам и заявкам
11	Расчистка снега зимой	65 000 ₽	780 000 ₽	за январь-март 2026г. расходы составили 583тыс.
12	Административно-юридическое обслуживание (подготовка документов, собраний, претензионная работа с должниками)	191 500 ₽	2 298 000 ₽	Сумма по договору остается без изменений с 2015 г. 100 000р/мес. + отдельные иски
13	Ведение бухгалтерского учета	100 000 ₽	1 200 000 ₽	дог. С ООО «Брэнд-Аудит»
14	Техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования ГРПБ (Дог. С ООО «ТеплоЭнергоСервис»	38 000 ₽	456 000 ₽	Теплоэнергосервис 34700/мес 12 мес+ мелкий ремонт
15	Информационные расходы сайт СНТ «Круиз»	15 585 ₽	187 020 ₽	договора на хостинг и ведение сайта
16	Содержание здания правления	18 000 ₽	216 000 ₽	с учетом увеличения тарифов на газификацию+ ремонт отопления

17	Благоустройство территории и ремонт проездов	45 000 ₽	540 000 ₽	в 2026 на ремонт дорог потрачено 420 тыс.
18	Обслуживание компьютерной программы 1С, предоставление личных кабинетов, электронной сдачи отчетности (Система «Контур»), расходные материалы	3 800 ₽	45 600 ₽	повышение тарифа обслуживающих организаций за личные кабинеты и аренды облака
19	Услуги связи 4 тел. (НА КП 2, КП 1, бухгалтер)	3 000 ₽	36 000 ₽	повышение тарифа Мегафон
20	Услуги банка	3 000 ₽	36 000 ₽	повышение тарифа Банка
21	Почтовые расходы	3 000 ₽	36 000 ₽	
22	Канцелярские расходы (правление+бухгалтерия)	3 000 ₽	36 000 ₽	
23	Хозяйственные расходы для освещения общественной территории (лампочки, автоматы, кабель, ...)	5 000 ₽	60 000 ₽	
24	Хозяйственные расходы для КНС (перчатки, пакеты, оборудование и инструменты ...)	8 000 ₽	96 000 ₽	
25	Хоз. Расходы для уборки территории	6 000 ₽	72 000 ₽	
26	Резерв на операционную деятельность	30 000 ₽	360 000 ₽	Покрытие не своевременных оплат взносов

План прихода денежных средств за год

№ п/п	Перечень поступлений на расчетный счет СНТ КРУИЗ	Фактические получено в 2025 году справочно	ПЛАН на год	Примечание
			Сумма поступлений за год	
1	Поступления от "Соседей" за совместное пользование инфраструктурой	39 932 ₽	200 000 ₽	*в т.ч. Партнерстрой*
2	Доход от размещения депозита	390 604 ₽	200 000 ₽	*банк снизит %% в 2027г.*

3	Поступления от Россетти за аренду земли	0 ₽	136 680 ₽	*Ежемесячно 11390,52 руб. *12*
4	Компенсация расходов от Карпенко	91 115 ₽	112 400 ₽	*Ежемесячно 5200 руб*12+эл-во*
	Пени	380 133 ₽	250 000 ₽	*за просрочку оплаты*
	ВСЕГО:	**901 784 ₽**	**899 080 ₽**	

Расчет членского взноса на год

		Планируемый бюджет по расходам	План сбора "Соседи", аренда к уменьшению расходов для расчета член. Взноса	Сумма расходов планируемая, которую нужно будет опатить в год	кол-во собственников (в т.ч. квартиры) чел.	Расчетная Сумма членского взноса в год	Сумма расчетная среднего размера членского взноса в месяц	**Предлагаемый Членский взнос с января 2027 года по следующее собрание**
1	**Членский взнос на год, рассчитанный из статей затрат**	**21 660 540 ₽**	**899 080 ₽**	**20 761 460 ₽**	**368**	**56 417 ₽**	**4 701 ₽**	**4 600 ₽**
	Сводная таблица для контроля расчета членского взноса:							
	Категория расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества	кол-во владельцев на момент составления расчета	Коэфф	Сумма членского взноса	Планируемый Месячный приход	Планируемый Годовой приход	Планируемый Бюджет по расходам на год за минусом дохода	Резерв с учетом задержки оплат и непредвиденных расходов, должников
	ВСЕГО	**368**			**1 655 352 ₽**	**19 864 224 ₽**	**20 761 460 ₽**	**- 897 236 ₽**
1	Индивидуальный жилой дом на семью, на участке расположено строение для круглогодичного проживания	193	1	4 600 ₽	887 800 ₽			
2	Ведется строительство капитального объекта	9	1	4 600 ₽	41 400 ₽			
3	На участке нет строения для круглогодичного проживания	19	0,63	2 854 ₽	54 226 ₽			
4	Пустырь, сад, огород, хоз. постройки	17	0,63	2 854 ₽	48 518 ₽			
5	Квартира (доля в доме)	102	0,63	2 854 ₽	291 108 ₽			
6	Дом доходный категория А от 6 квартир	21	2,6	12 000 ₽	252 000 ₽			
7	Дом доходный категортя Б от 2 до 6 отдельных помещений	7	2,06	9 500 ₽	66 500 ₽			
8	46 жителей имеют по 2 и более участков увел. на 300 руб./уч., т.е. свыше 9	46		300 ₽	13 800 ₽			

ИТОГОВЫЕ РАЗМЕРЫ ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ К УТВЕРЖДЕНИЮ на 2027 г.

На основании настоящего финансово-экономического обоснования и расчетов по Таблице №16, предлагается утвердить следующие дифференцированные размеры ежемесячных членских взносов:

Базовая ставка:

- **4 600 рублей в месяц** — для собственников с Индивидуальным жилой дом на семью, на участке расположено строение для круглогодичного проживания, на участке ведется строительство капительного объекта.

Пониженная ставка (скидка 37% от базы):

- **2 900 рубля в месяц** — для собственников:
  - летних садовых домов (дач);
  - квартир или долей в жилом доме;
  - пустых земельных участков (садов/огородов) без строений;
  - хозяйственных построек.

Повышенная ставка (коммерческое использование):

- **12 000 рублей в месяц** — для собственников доходных домов категории «А» (от 6 отдельных помещений).
- **9 500 рублей в месяц** — для собственников доходных домов категории «Б» (от 2 до 5 отдельных помещений).

Дополнительные целевые начисления к основному взносу:

1. **За площадь участка: + 300 рублей в месяц** за каждые дополнительные 6 соток общей площади свыше базового лимита в 9 соток (применяется к 46 собственникам).

IV. ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАСХОДОВ И ИХ РАЗМЕРОВ

Визуализация структуры расходов:



4.1. Обоснование расходов на оплату труда (ФОТ) — (п. 1 Приложения №1 к Таблице 16)

(См. Таблицу №15 ФОТ) Расходы на штат (Председатель, Электрик) составляют 66 050 руб./мес. с налогами (на руки 21 750 каждому сотруднику). Это в разы ниже рыночных зарплат в Москве. Ряд функций Председателя - администрирования и претензионной работы распределены на аутсорсинг к юристу ИП Мамонтову А.С. с 2015 г. и Управляющей ИП

Терской Н.А., но наш Председатель непосредственно участвуют во всех мероприятиях, курирует работу всех подрядчиков и модернизацию сетей. Электрик отвечает за работу фонарей по улице, осуществляет реализацию программ по замене ламп на светодиодные, выполняет и иные электрические работы по заявкам для общественных нужд.

4.2. Обоснование расходов на содержание инфраструктуры

А) Вывоз мусора (ТКО) — 3 960 руб./год (п. 7 Приложения №1 к Таблице 16)

- **Динамика роста:** Расходы на мусор растут ежегодно: 2023 г. — 2,6 млн руб., 2024 г. — 2,8 млн руб., 2025 г. — **3,18 млн руб.** (СМ. Таблица №7).
- **Причина:** Увеличение тарифа регионального оператора (с июля 2025 г. стоимость 1,1 м³ выросла с 846 руб. до 972 руб.) и рост объема отходов. С каждым годом в поселке число проживающих увеличивается.
- **Обоснование взноса:** В смету заложен объем вывоза ТКО в год единым оператором. Учитывая наличие 12 контейнеров и высокую плотность застройки, экономия на этой статье невозможна. Это обязательный платеж по договору с АО «Экотехпром».

Б) Расчистка **снега — 780 000 руб./год (п. 11 Приложения №1 к Таблице 16)**

- **Обоснование:** Зима 2026 г. показала аномальные снегопады и мы потратили 583 000 руб. Затраты на привлечение тяжелой техники (грейдеры, погрузчики) являются переменными и дорожают ежегодно, как и горючесмазачные материалы.
- **Услуга:** В 2026 году впервые организован не просто сдвиг снега, а его частичный **вывоз** с территории. Это предотвратило подтопление участков весной и обеспечило проезд пожарной техники.
- **Расчет:** В ФЭО 2027 года заложена сумма на основе договоров с подрядчиками на механизированную чистку перекрестков, выездных групп и пешеходных зон. Без этой статьи проезд в СНТ будет заблокирован при первом же снегопаде.

В) Благоустройство территории и **ремонт проездов, — 540 000 руб./год (п. 17 Приложения №1 к Таблице 16)**

- **Обоснование:** Площадь асфальтированных дорог — около 4 км. Ежегодно после зимнего периода образуются ямы и трещины. Расчет делается по рыночным ценам исходя из опыта прошлых лет заключенных подрядных договоров.

  Так стоимость Работ по ямочному ремонту в 2026 г. определялась по площади отремонтированных участков дорожного покрытия исходя из стоимости одного квадратного метра отремонтированного покрытия 1 600 (Одна тысяча шестьсот) рублей. В 2027 г. расчет из 2000 руб. на 270 м2.

Г) Обслуживание КНС и Водопровода – 220 000 руб/мес (п. 6 Приложения №1 к Таблице 16)

Обоснование: Канализационная и водопроводная сети требуют постоянного и круглосуточного обслуживания им более 30 лет. Для этого по решению ежегодных Общих собраний членов Товарищества утверждается смета расходов и затраты прошлых периодов, как на оплату услуг обслуживание сетей, так и на оплату аварийных и плановых работ по сетям, закупку оборудования и материалов. Работа одного сантехника в канализационных колодцах запрещена по технике безопасности. Это содержаться в Правилах по охране труда при

эксплуатации водопроводно-канализационного хозяйства, утвержденных приказом Минтруда России от 27.01.2021 № 36н., Правилах по охране труда в коммунальных хозяйствах, утвержденные приказом Минтруда России от 07.07.2020 № 400н, ГОСТ 12.3.033-2018 "Система стандартов безопасности труда. Работы в замкнутом пространстве. Требования безопасности".

По данным на декабрь 2025 года, средняя зарплата сантехника в Москве составляет **84 022 рубля (https://moskva.gorodrabot.ru/salaries/slesar-santehnik)**
moskva.gorodrabot.ru

В СНТ Круиз утверждены затраты на работу по заявкам двух сантехников – всего 220 000 р. в месяц. Если учесть налоги по трудовым отношениям 48% получится 105600 руб., т.е. если брать сантехников в штат, а таких нужно будет 4-5 с учетом времени рабочего дня и отпусков выйдет еще большая сумма, кроме того в рамках таких договоров исполнители осуществляют и другие хозяйственные работы необходимые периодически для Товарищества, сварочные, покрасочные, ремонтные работы.

Д) Организация уборки территории (п. 6 Приложения №1 к Таблице 16) – 50 050 руб/мес

В Товариществе имеются асфальтированные проезды, общей протяженностью около 4 км., оборудованные выезды на МКАД и Киевское шоссе. Все проезды регулярно очищаются от мусора, а в зимнее время ведется расчистка снега вручную, покос травы. Поддержание чистоты ежедневно на площадке ТКО (мусоросборник 12 баков) и на всей территории Товарищества осуществляется на основании договора с индивидуальным предпринимателем. Кроме того мы вынуждены периодически очищать от свалок мусора и территорию вдоль тропинки через лесопарковую зону к остановке на Киевское ш. и на выходах за территорию КП 1 и 2.

В смете утверждены расходы на уборку в размере 50050 р. в месяц, включая налоги
По данным на декабрь 2025 года, средняя зарплата дворника в Москве составляет **55 006 рублей без учета налогов, оплачиваемых работодателем**. https://moskva.gorodrabot.ru/salaries/dvornik

Е) Администрирование территории контроль за автоматикой СКУД – 338 000 в месяц (п. 9 Приложения №1 к Таблице 16)

Удобное расположение Товарищества привело к решению Общего собрания установить Систему контроля доступа на территорию (СКУД), так без этого было невозможно пресечь поток автотранспорта объезжающего пробки на Киевском шоссе и не допустить перекрытие проездов автотранспортом. Рядом с Товариществом застройщиком Самолет построены многофункциональные комплексы, которые не имеют выезда на МКАД и парковочных мест, что может привести к использованию проездов СНТ.

Уже более 10 лет Товарищество за счет целевых сборов установило на двух выездах КП 1 и 2 пять автоматических устройств. На обслуживании кроме этого имеются еще 8 автоматических ворот по проездам и 7 автоматических калиток на территорию смежного лесопарка в сторону метро, что позволяет поддерживать общественную безопасность на высоком уровне. Система СКУД показывает, что ворота и шлагбаумы за месяц открывались 14401 раз, на около 600 автомобилей оформлены постоянные пропуска, а заказом пропусков для остальных автомобилей пользуются 1183 человека.

На всей территории Товарищества установлена система контроля доступа, с октября 2024 г. - 4 интеллектуальные камеры на въездах и выездах осуществляют автоматический пропуск автомобилей на основании определения искусственным интеллектом номеров автомобилей (А-Доступ). Жители как пользователь системой имеют возможность осуществлять заказ на проезд, как своего транспорта, доставку и такси.

В Товариществе установлены более 30 камер видеонаблюдения, которые отправляют видеопотоки на сервер для сохранения записей, что позволило не раз предотвратить и пресечь правонарушения и даже раскрыть преступления.

Для контроля работы систем, по решению собрания заключены договора с администраторами, которые в круглосуточном режиме по нашим заявкам следят за порядком на территории и работой всех систем. Кроме того, сложное оборудование требует его обслуживания у квалифицированных специалистов и для этого заключены соответствующие договора на обслуживание шлагбаумов, камер и систем СКУД.

Минимальная стоимость суточного поста сторожа:

- **160 000 рублей в месяц** (или 220 рублей в час) без учета налогов.
  https://www.taggerd.su/info/raschet-stoimosti-kruglosutochnogo-posta/

Например, летом 2024 г. СНТ «Круиз» заключало договор с охранной организацией для организации поста охраны из расчета 130 000 рублей на человека 3 охранника, однако через 2 месяца договор был, расторгнут, по инициативе ЧОП по причине низкой цены и сложности оказания услуг на нашей территории. Правление приняло решение найти более экономичный способ, заключив соглашения с самозанятыми и ИП на конкретные задачи администрирования по цене ниже стоимости на рынке для охранных структур. Если заключать договор с организацией, то за круглосуточные 2 человека + минимум один на подмену нужно было бы оплачивать 480 000 руб.

Ж) Техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования ГРПБ (Дог. с ООО "ТеплоЭнергоСервис) – 38 000 руб/месяц (п. 14 Приложения №1 к Таблице 16)

На территории Товарищества за счет целевых взносов построена газовая сеть, протяженностью более 4 км., принадлежащая СНТ. Подземные трубы, а особенно большая Газораспределительная подстанция (ГРПБ) расположенная на участке 3 сотки на перекрестке 3 и объездной улице, которая выполняет функцию понижения давления в магистрали до уровня бытового использования, требует обязательного обслуживания для чего и заключен договор с профессиональной компанией. Согласно Федеральному закону от 31.03.1999 № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации", а также Правилам безопасности систем газораспределения и газопотребления, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878, эксплуатация газораспределительных систем должна осуществляться с соблюдением всех норм и правил безопасности. Это включает в себя заключение договора на обслуживание.

Обслуживание ГРП может стоить от 50 до 100 тысяч рублей. В СНТ заключен договор на обслуживание за 34700 рублей 3300 руб заложено на приобретение запчастей.

З) Управляющий – 104 500 руб/месяц (п. 4 Приложения №1 к Таблице 16)

Такое большое хозяйство, сравнимо более чем 15 этажным 12 подъездным домом и в СНТ проживают более 2000 человек, что требует иметь управляющего, который по решению собраний занимается ответственной работой на протяжении десятков лет, в функции которого входит круглосуточный контроль за работой всех служб и взаимодействие с жителями, и многое другое. Отметим, что в правление ежедневно обращаются много жителей по различным текущим вопросам, включая оформление пропусков и наличие Управляющего, является необходимостью и подтверждено многолетней практикой.

По данным на декабрь 2025 года, средняя зарплата управляющего многоквартирным домом в Москве составляет **154 667 рублей**. https://giga.chat/agents/019a5d95-ab99-7c86-a31c-610dad03b054/sessions/019aef23-43ad-7436-a93d-a5138d2ecccd

И) Административно-юридическое обслуживание (подготовка документов, собраний, претензионная работа с должниками) 100 000 руб/мес (п. 12 Приложения №1 к Таблице 16) Дополнительно прогнозируется заключать договора с юристами для представления интересов СНТ в суде.

Сопровождение деятельности нашего крупного Товарищества осуществляют по абонентским договорам профессиональные юристы и аудиторская организация. Особого профессионализма требует подготовка и проведение общих собраний, которые ежегодно оспариваются должниками, подготовка текущих документов, общение с владельцами и досудебная претензионная работа, результаты которой дают погашение старых задолженностей ежегодно от 6 млн. р. Если не вести такую работу, то Товарищество не смогло бы иметь средства на содержание общего имущества. В СНТ планомерно продолжается работа по оформлению сервитутов с владельцами участков на размещение КНС, здания Правления и других линий сетей, защита общего имущества от незаконных посягательств третьих лиц в судах.

По данным на декабрь 2025 года, средняя зарплата юриста в Москве составляет около **154 667 рублей**. За административно-юридическое сопровождение СНТ «Круиз» оплачивает 100 000 руб. в месяц. Такой договор был утвержден на общем собрании Товарищества в 2015 г. в результате проведенного конкурса и тариф не поднимался больше 10 лет.

К) Информационные расходы сайт СНТ "Круиз" – 15 585 руб/месяц (п. 15 Приложения №1 к Таблице 16)

В Товариществе особое внимание уделяется информированию жителей обо всем происходящем на территории и для этого создан и состоит на обслуживании официальный сайт, доска информации, созданы общественные чаты в мессенджерах, ведется разъяснительная работ – для этого заключен договор.

Стоимость обслуживание и ведение сайта составлять от **85 000 рублей в месяц https://tree-web.ru/blog/skolko-stoit-obsluzhivanie-sayta-v-mesyats/**

Л) Иные обоснованные текущие расходы

Электроэнергия (освещение общественных территорий проездов, зданий правления, администраторов, КНС и иного общественного потребления) – 90 000 руб/мес (п. 8 Приложения №1 к Таблице 16)

На протяжении 4 км. по проездам в товариществе имеется уличное освещение на столбах, которое мы постоянно совершенствуем и переходим на светодиодные фонари, электричеством питаются и моторы шлагбаумов, ворот, видеокамер и СКУД, моторы КНС и другое электрическое оборудование. Заключен договор с АО Мосэнергосбыт и установлено 15 ПУ, с которых ежемесячно передаются показания.

Обслуживание компьютерной программы 1С, предоставление личных кабинетов, электронной сдачи отчетности (Система "Контур"), расходные материалы – 3800 руб/мес (п. 18 Приложения №1 к Таблице 16)

Для обеспечения прозрачности, законности и удобства работы в нашем Товариществе внедрены профессиональные программные продукты.

1. ПРОГРАММА «1С: САДОВОД» Это основа бухгалтерского и управленческого учета СНТ «Круиз».

- **Ведение бухгалтерии:** Программа обеспечивает корректный учет всех операций в соответствии с законодательством РФ.

- **Контроль средств:** Позволяет отслеживать движение каждого рубля — от поступления взноса до оплаты подрядчику.
- **Автоматизация:** Система сама формирует квитанции на оплату для жителей и исключает ошибки ручного ввода.
- **Отчетность:** Позволяет Ревизионной комиссии и Правлению мгновенно получать статистику, оборотно-сальдовые ведомости и отчеты об исполнении сметы.

Личный кабинет: Благодаря интеграции, у каждого владельца участка есть доступ в личный кабинет через интернет, где можно в любой момент проверить баланс, увидеть начисления и историю своих платежей. **2. СИСТЕМА «КОНТУР» (Экстерн/Диадок)** Это инструмент для взаимодействия с государством и контрагентами.

- **Сдача отчетности:** Через «Контур» Председатель и бухгалтер сдают налоговую, статистическую и прочую отчетность в ИФНС, СФР и другие органы онлайн (без визита в налоговую).
- **Электронный документооборот (ЭДО):** Все договоры, акты выполненных работ и счета от подрядчиков (юристов, поставщиков мусора, электриков) подписываются электронной подписью. Это гарантирует юридическую чистоту сделок и мгновенную доставку документов.
- **Безопасность:** Исключает риск потери бумажных документов и подделки подписей.

ВЫВОД Использование связки «1С: Садовод» + «Контур» гарантирует, что деньги садоводов находятся под полным контролем, а деятельность СНТ ведется прозрачно и соответствует всем требованиям закона.

- **Услуги связи 4 тел. (телефон в правлении, КП 2, у бухгалтера, КНС) – 3000 руб/мес (п. 19 Приложения №1 к Таблице 16)**

Эта статья расходов необходима для обеспечения оперативного управления и безопасности территории.

- **Управляющий и Бухгалтер:** Для постоянной связи с жителями, подрядчиками и банками.
- **КНС (Канализация):** Критически важный номер для дежурного сантехника. На номер заведена камера – расход 150 р. в месяц.
- **КПП/администратор:** Для координации проезда спецслужб (скорая, пожарные) и удаленного управления шлагбаумами.

Услуги банка – 3000 р/мес (п. 20 Приложения №1 к Таблице 16)

Эта сумма — средняя с учетом повышения тарифов в течение года в ПАО Сбербанк, который включает ведение счета и проведение платежей. В СНТ открыт один расчетный счет.

Почтовые расходы 3000 р/мес (п. 21 Приложения №1 к Таблице 16)

Это **юридическая необходимость** для судов и официальной переписки.

- **Суды:** Чтобы подать в суд на должника, мы обязаны доказать, что отправили ему претензию заказным письмом с описью. Без этой квитанции суд не примет иск.
- **Госорганы:** Отправка запросов в налоговую, Росреестр и администрацию.

Канцелярские расходы (правление + бухгалтерия) – 3000 р/мес (п. 22 Приложения №1 к Таблице 16)

Это **расходные материалы** для работы правления и бухгалтерии:

- Бумага и заправка картриджей для печати квитанций и протоколов и т.п..
- Папки для архива документов (требование налоговой).
- Журналы учета и ручки для сторожки (КПП).

Хозяйственные расходы для освещения общественной территории (лампочки, автоматы, кабель, …) – 5 000 руб/мес (п. 23 Приложения №1 к Таблице 16)

Эта статья расходов обеспечивает **ремонт и поддержание работоспособности** уличной электросети (фонари вдоль дорог, у КПП, детская площадка) и остального электрохозяйства в здании Правления, КНС 1-3.

1. Текущий ремонт (замена комплектующих)

- **Лампы:** Продолжаем плановую замену ламп освещения на светодиодные, заменяем перегоревшие.
- **Автоматы и щитки:** Из-за перепадов напряжения и гроз автоматы защиты выходят из строя. Их замена — вопрос безопасности (защита от пожаров и обрыва нуля).
- **Кабель и крепеж:** Восстановление линий после падения веток, замена поврежденных гофр, покупка наконечников и расходников.

Вывод: Сумма **5 000 руб.** (около 165 руб. в день) — это **резерв на оперативный ремонт**. Без этих трат при первой же поломке автоматики пол посёлка останется в темноте, а электрик будет ждать закупку деталей, что недопустимо для безопасности. Это не оплата электричества (это отдельная статья), а именно «железо» для его бесперебойной работы.

Обоснование статьи «Содержание здания Правления» — 18 000 руб./мес (п. 16 Приложения №1 к Таблице 16)

Данная статья расходов является критически важной, так как помещение Правления выполняет функцию диспетчерского пункта, рабочего места управляющей, места проведения собраний и встреч с жителями, местом хранения документации.

Статьи: «Хозяйственные расходы для КНС» - 8 000 руб./мес и «Хозяйственные расходы для уборки территории» - 6 000 руб/мес (п. 24-25 Приложения №1 к Таблице 16)

Эти расходы являются необходимы для обеспечения бесперебойной жизнедеятельности поселка. Они не относятся к услугам подрядчиков, а представляют собой закупку «расходных материалов», без которых работа персонала невозможна.

1. **Хозяйственные расходы для КНС**

Обоснование: **Канализационные насосные станции работают в агрессивной среде. Без расходных материалов насосы выходят из строя.**

Направление расхода	Обоснование

Направление расхода	Обоснование
Расходные материалы для КНС	Закупка металла для **защитных корзин (уловителей)**, которые меняются по мере порчи. Закупка **рукавов высокого давления**, фитингов, хомутов, герметиков и масел для обслуживания насосов.
Инструменты	Замена изношенного инструмента, закупка нового: газовые ключи, тросы для прочистки засоров, диэлектрические перчатки, спецодежда (костюмы химзащиты/резиновые сапоги) для работы в колодцах, фонарики.
Химия и расходники	Закупка дезинфицирующих средств для обработки помещений КНС после чистки, отрава и уловители для мышей и крыс.

2. Хозяйственные расходы для уборки территории

Обоснование: Обслуживание дорог, детской площадки и зоны сбора ТКО.

Направление расхода	Обоснование
Средства защиты и инвентарь	Закупка прочных перчаток (с ПВХ-покрытием), защитных очков, мусорных пакетов повышенной прочности (240–360 литров).
Инструменты	Леска для триммеров, бензин и масло для 2-тактных двигателей газонокосилки и снегоуборочной машины, *пилы, саморезы, гвозди и инструмента для оперативного устранения мелких поломок (скамейки, заборы).*
Инвентарь для снега и льда	Лопаты, метлы, а также закупка песка и соли для посыпки обледенелых спусков у шлагбаумов и на перекрестках зимой.
Расходники для ремонта	Сварочные электроды, отрезные диски для УШМ (болгарки), сверла, крепеж (болты, саморезы) для оперативного ремонта заборов, ворот и детских качелей.

Вывод: Указанные суммы является **минимально необходимой** для поддержания санитарного порядка и работоспособности оборудования. Экономия на этих статьях приведет к поломкам дорогостоящей техники (насосов КНС) и захламлению территории.

- **Мелкий ремонт:** Смазка замков на калитках в лес, замена навесов, покупка саморезов, гвоздей и инструмента для оперативного устранения мелких поломок (скамейки, заборы).
- **Сантехника:** Бытовая химия, мыло, туалетная бумага для административного помещения.

Вывод: Сумма **6 000 руб.** (около 200 руб. в день) — это **базовый фонд** для поддержания чистоты. Без этих трат дворник не сможет выполнять свою работу, так как у него не будет расходных материалов (перчаток, мешков, лопат). Это расходы на «расходники», необходимые для поддержания чистоты.

Аварийные работы, устранение засоров в канализации и ремонтов сети водопровода, замена канализационных насосов, ремонт оборудования – 20 000 руб/мес (п. 10 Приложения №1 к Таблице 16)

Инженерные сети (канализация, КНС, водопровод) — это живая система, работающая в агрессивной среде.

Главный фактор риска — Аварийная техника (Илососы и Пробивка)

Канализационная сеть СНТ «Круиз» эксплуатируется более 30 лет. Основной причиной аварий является нештатное использование жителями (влажные салфетки, тряпки, строительный мусор).

Когда возникает необходимость:

1. **Засор главной магистрали:** Если засор произошел в уличной трубе, устранить его своими силами невозможно, так как объем и давление фекальных стоков требуют промышленного оборудования.
2. **Переполнение КНС:** Если автоматика не справилась или произошло КЗ, колодец переполняется. Это **чрезвычайная ситуация (ЧС)**, угрожающая экологии и подвалам домов.

Экономика одного выезда:

- **Илососная машина (ассенизатор):** От 20 **000 до 70 000 руб.** за один рейс. Она необходима, чтобы откачать стоки из колодца, прежде чем рабочие смогут спуститься и устранить причину засора.
- **Установка гидродинамической промывки (каналопромывочная машина):** От **20 000 до 35 000 руб.** за выезд. Только она может пробить плотную пробку из салфеток и тряпок на расстоянии 50–100 метров трубы.

Итог: Одна серьезная авария на КНС в месяц **полностью «съедает»** заложенные 30 000 руб. непредвиденных расходов. Если таких аварий случится две — бюджет уйдет в минус.

Резерв на операционную деятельность – 30 000 руб/мес (п. 26 Приложения №1 к Таблице 16)

Уложиться в смету с точностью до рубля в СНТ **физически невозможно**! Согласно **ст. 14 п. 7 ФЗ-217**, членские взносы могут быть использованы на «содержание имущества общего пользования... а также на иные расходы, связанные с деятельностью товарищества». Покрытие кассового разрыва — это прямая обязанность правления по обеспечению **непрерывности деятельности** СНТ.

- **Обоснование:** «В связи с наличием дебиторской задолженности (около 20% неплательщиков) и необходимостью своевременной оплаты обязательств перед внешними поставщиками (Мосэнергосбыт, Водоканал, Налоги и др.), в смету закладывается резерв для исключения просрочек по обязательным платежам».
- Мы этой частью обеспечиваем платежеспособность Товарищества.

Отметим, что СНТ «Круиз», благодаря наличию всех коммуникаций является самым престижным поселком в районе, что было отмечено и администрацией п. Мосрентген при вручении грамот в прошлые года. Стоимость земельных участков в СНТ «Круиз» существенно

выше, чем на территориях соседних поселков именно из-за уровня обслуживания, комфорта, безопасности. При этом Правление стремится минимизировать расходы на содержание общего имущества, вводя новы перспективные электронные системы, модернизируя и совершенствуя свои сети.

Фактически размеры членского взноса с учетом объема имеющихся сетей являются минимальными при сравнении цен в подобных жилых комплексах.

Средняя стоимость обслуживания в подобных поселках составляет около **10 000 рублей в месяц**. https://realty.rbc.ru/news/6821b9709a79470ff4945070

Все расчеты в Товариществе ведутся только в безналичном порядке через банковский счет в ПАО Сбербанк.

Суммы затрат по годам подтверждаются выписками со счета по дебетовым операциям, где в назначении платежа указаны виды услуг и работ, договора, акты, счета.

При планировании и составлении расходно-приходных смет Товарищество не может точно знать, какие расходы могут возникнуть, например, при снежной зиме или при возникновении необходимости оплатить аварийные работы. Кроме того, в Товариществе есть и владельцы участков, которые не оплачивают своевременно взносы. Так по сложившейся практики мы ежегодно не дополучаем текущих членских взносов на несколько миллионов рублей, однако работа юристов и управляющего с должниками по сбору старых долгов позволяет собрать средства необходимые на содержание имущества. Так же Правление стремится рационально и экономно тратить денежные средства, что позволяет не превышать запланированных сметных расходов. Все подрядчики и исполнители Товарищества выбираются с учетом профессионализма и адекватной рыночной цены.

Утверждение расхода обоснованно! Предлагаем собранию утвердить их согласно таблице №16 с расчетным дифференцированным размером членского взноса.

Утверждено собранием Правления 21 октября 2026 г.
Председатель СНТ «Круиз» Д.В. Уткин

