

ДНТ "Святая гора"

Финансово-  
экономическое  
обоснование размера  
членского взноса  
"2400+120"

## Оглавление

Проект приходно-расходной сметы ДНТ "Святая гора" на апрель 2021 год - март 2022 года.	3
Приходная часть сметы	4
Входные данные для расчета поступлений:	5
Параметры заложенные для прогноза плана движения денежных средств и определения обоснованного членского взноса.	5
Расходная часть сметы	7
Вывод.	8
Целевой взнос.	8
Приложение №1 (детальная смета)	9

**Проект приходно-расходной сметы ДНТ "Святая гора" на апрель 2021  
год - март 2022 года.**

№ п.п.	Наименование статьи	в Год	в Месяц	Структура приход/расход
<b>Приходная часть</b>				
	<b>Физические лица (100% собираемость)</b>	<b>10 765 440</b>	<b>897 120</b>	<b>86,19%</b>
	ДПК "Васильково"	1 608 000	134 000	12,87%
	Поступление от дебиторов (должников)	1 193 338	99 445	9,55%
	<b>Итого приход с учетом % собираемости 90</b>	<b>12 490 234</b>	<b>1 040 853</b>	<b>100,00%</b>
<b>Расходная часть</b>				
<b>1.</b>	<b>Заработная плата</b>	<b>1 727 760</b>	<b>143 980</b>	<b>13,96%</b>
1.1.	Председатель Правления / Комендант	720 000	60 000	5,29%
1.2.	Секретарь	275 868	22 989	2,03%
1.3.	Электрик	206 892	17 241	1,52%
1.4.	Рабочий (с апреля по сентябрь 2 рабочих, возможен аутсорсинг по стоимости ФОТ+отчисления)	525 000	43 750	3,86%
1.5.	Резерв ФОТ (10% от ФОТ: переработки, временные сотрудники, премии и пр.)	172 776	14 398	1,27%
<b>2.</b>	<b>Налоги</b>	<b>1 087 284</b>	<b>90 607</b>	<b>7,96%</b>
2.1.	Отчисления с Фонда оплаты труда ( ставка 30,20%)	573 962	47 830	4,22%
2.2.	Земельный налог	320 400	26 700	2,35%
2.3.	УСН (15% с доходов ДПК "Васильково-расход на дороги пропорционально)	192 922	16 077	1,39%
<b>3.</b>	<b>Услуги сторонних организаций ИП</b>	<b>2 327 520</b>	<b>193 960</b>	<b>17,09%</b>
3.1.	Охрана КПП-1	1 643 520	136 960	12,07%
3.2.	Аренда офиса	120 000	10 000	0,88%
3.3.	Связь, интернет	36 000	3 000	0,26%
3.4.	Бухгалтерское сопровождение (аутсорсинг или бухгалтер по трудовому договору сумма = з/п + отчисления)	360 000	30 000	2,64%
3.5.	Аренда программы 1-с, предс.ру	120 000	10 000	0,88%
3.6.	Услуги банка	48 000	4 000	0,35%
<b>4.</b>	<b>Юридические услуги</b>	<b>504 000</b>	<b>42 000</b>	<b>3,70%</b>
4.1.	Услуги юриста (ИП Садов)	264 000	22 000	1,94%
4.2.	Судебные издержки по взысканию долгов с собственников (от 5 судебных приказов в месяц)	240 000	20 000	1,76%
<b>5.</b>	<b>Электрообеспечение</b>	<b>1 179 000</b>	<b>98 250</b>	<b>8,66%</b>
5.1.	Электроэнергия на зоны общего пользования	927 000	77 250	6,81%
5.2.	Замена ламп освещения , 96 штуки - 3 смены	252 000	21 000	1,85%
<b>6.</b>	<b>Вывоз ТБО</b>	<b>926 700</b>	<b>77 225</b>	<b>6,81%</b>
<b>7.</b>	<b>Уборка снега и покос травы</b>	<b>1 320 000</b>	<b>110 000</b>	<b>9,69%</b>
<b>8.</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>247 000</b>	<b>20 583</b>	<b>1,81%</b>
8.1.	Эл.инструмент и прочие материалы	195 000	16 250	1,43%
8.2.	Обслуживание шлагбаума	35 000	2 917	0,26%
8.3.	Акарицидная обработка общественных зон	17 000	1 417	0,12%
<b>9.</b>	<b>Ремонтные работы</b>	<b>812 000</b>	<b>67 667</b>	<b>5,96%</b>
9.1.	Ремонт КПП-1	120 000	10 000	0,88%
9.2.	Ремонт пруда , ремонт мусорных ограждений, ограждения поселка	180 000	15 000	1,32%
9.3.	Косметический ремонт дорог - подсыпка ям, очистка дренажных канав	100 000	8 333	0,73%
9.4.	Установка камер наблюдения 6 шт.	90 000	7 500	0,66%
9.5.	Косметический ремонт/улучшение существующей спортивной площадки	180 000	15 000	1,32%
9.6.	Возмещение затрат на пернос забора	142 000	11 833	1,04%
<b>10.</b>	<b>Прочие расходы согласно п.5 ст.14 217 ФЗ, в т.ч. указанные в смете, но стоимость которых увеличилась ввиду инфляции (4,9%).</b>	<b>627 398</b>	<b>52 283</b>	<b>4,67%</b>
<b>11.</b>	<b>Благоустройство</b>	<b>2 680 000</b>	<b>223 333</b>	<b>19,68%</b>
11.1.	Ремонт дорог и дренажной системы, уход за насаждениями, обустройство общественных территорий, обустройство второго въезда, установка указателей улиц, обновление/расширение детских и спортивных площадок и пр. Вид и размер/сумма расходов на благоустройство будут определяться ОС.	2 680 000	223 333	19,68%
<b>ИТОГО расходов:</b>		<b>13 611 438</b>	<b>1 134 287</b>	<b>100,00%</b>

С учетом прогнозируемого остатка денежных средств на р/с ДНТ более 1,5 млн. руб. на 01.04.2021 года и в случае достижения плановых показателей приходной части сметы, данные смета исполнима на 100%.

## Приходная часть сметы

Льготный членский взнос для собственников неосвоенных участков - 1 000 рублей с участка.  
Начало освоения участка определяется Положением о льготах.

Членский взнос для собственников неосвоенных участков без предоставления льготы::

<b>Площадь участка собственника</b>	<b>Сумма начисления в месяц</b>
Не более 1000 кв.м.	2500 рублей с участка
Свыше 1000 кв.м., если смежные	2500 рублей за все участки без учета их количества + 125 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. от общей суммарной площади участков
Свыше 1000 кв.м., если не смежные	2500 рублей с каждого участка +125 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. с каждого участка

Льготный членский взнос для собственников освоенных участков -

Начисления за планируемый период осуществляются по взносу, сниженному на 100 рублей относительно 2020 года по следующей формуле (Далее членский взнос - "2400+120") с учетом льготы:

<b>Площадь участка собственника</b>	<b>Сумма начисления в месяц</b>
Не более 1000 кв.м.	2400 рублей с участка
Свыше 1000 кв.м., если смежные	2400 рублей за все участки без учета их количества + 120 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. от общей суммарной площади участков
Свыше 1000 кв.м., если не смежные	2400 рублей с каждого участка +120 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. с каждого участка

Членский взнос для собственников освоенных участков без предоставления льготы устанавливается в размере:

<b>Площадь участка собственника</b>	<b>Сумма начисления в месяц</b>
Не более 1000 кв.м.	2900 рублей с участка
Свыше 1000 кв.м., если смежные	2900 рублей за все участки без учета их количества + 145 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. от общей суммарной площади участков

Свыше 1000 кв.м., если не смежные	2900 рублей с каждого участка +145 рублей за каждые дополнительные 100 кв.м. сверх 1000 кв.м. с каждого участка
-----------------------------------	---

При такой формуле платежа сумма всех начислений в год/месяц составит:

Наименование статьи	в Год, руб.	Среднее в месяц, руб.
Физические лица (100% собираемость)	10 765 440	897 120
ДПК "Васильково"	1 608 000	134 000

Здесь и далее расчеты производятся исходя из предпосылок, что все собственники будут иметь льготный членский взнос на протяжении планируемого периода.

Также планируется работа с должниками. Прогнозная величина поступлений от должников составляет:

наименование	в Год, руб.	Среднее в месяц, руб.
Поступление от дебиторов (должников) за предыдущие периоды.	1 193 388	99 445

Таким образом с учетом вышеизложенного и прогнозным ростом процента собираемости с текущих 80% до 90% суммарные ожидаемые поступления составляют:

	в Год, руб.	Среднее в месяц, руб.
Ожидаемые поступления	12 490 234	1 040 853

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ РИСКИ:**

- Процент сбора может отличаться в меньшую сторону (менее 90 процентов).
- Сбор дебиторской задолженности будет растянут по времени ввиду необходимости взыскивать денежные средства через суд.

### Входные данные для расчета поступлений:

Входные данные	руб.	Оценка уровня ликвидности на 2021 год
Сальдо начальное (прогнозное) на р/с на 01.04.2021	1 656 029	100%
Сальдо начальное ДЗ на 01.01.2021г, в т.ч.	5 137 299	
ДЗ не платят совсем (приход за 2020 год - 0 (ноль) рублей)	3 915 988,0	
физ. и юр. лица без 620х участков	2 480 001,0	33%
в т.ч. 620е	1 435 987,0	0%

Оборачиваемость ДЗ менее 90 дней	295 942,0	100%
Оборачиваемость ДЗ 90<..<<365 дней	701 974,0	75%
Оборачиваемость ДЗ более 365 дней	223 395,0	50%
<b>Итого ожидаемые приход от должников в планируемом периоде, руб.</b>		<b>1 193 338,1</b>

### Параметры заложенные для прогноза плана движения денежных средств и определения обоснованного членского взноса.

Показатель	Сумма/количество <sup>1</sup>
% собираемости текущих платежей	90
Приход от физических лиц в месяц, руб. при 100% собираемости с учетом льгот (70 участков физических лиц) и платежей 620 уч.	897 120
Приход от ДПК "Васильково" в месяц, руб. с учетом возможной льготы	134 000
Количество собственников	361
Количество участков у собственников физ.лиц., шт.	440
Общая площадь участков кв.м., в т.ч.	423 361
Количество участков ДПК "Васильково", шт.	134
<b>Формула платежа</b>	
Базовая часть взноса за участок до 10 полных соток с учетом льготы, руб в мес	2400
Дополнительная часть взноса за каждую полную сотку сверх 10 полных соток, с учетом смежности и льготы, руб в мес	120
Взнос за неосвоенный участок с учетом льготы, руб в мес. Собственники неосвоенных участков платят только за благоустройство и содержание охраны.	1000
Непредвиденные расходы (прогноз инфляции за 2020 год), %	4,9

Допущения:

1. ДЗ менее 90 дней является текущей и не участвует в расчете прихода от должников
2. ДЗ от 90 до 365 дней 50% является текущей и не учитывается к возврату от должников
3. ДЗ более 365 дней - 50% возвратная ДЗ
4. ДЗ от неплательщиков - 30% возвратная, в 2020 году.
5. Количество участков физ.лиц и ДПК "Васильково" и их площадь на момент публикации сметы может незначительно отличаться.

<sup>1</sup> На момент публикации ФЭО/проведение общего собрания могут произойти незначительны изменения входных параметров, ввиду реализации земельных участков ДКП "Васильково" другим физическим и/или юридическим лицам.

## Расходная часть сметы

Все расходы в большей своей части спланированы на базе 2020 года.

Помимо текущих расходов, которые в месяц составляют в среднем 753 тыс. руб., с учетом прочих расходов, также планируется следующие значимые расходы:

- Ремонт дорог и дренажной системы, уход за насаждениями, обустройство общественных территорий, обустройство второго въезда, установка указателей улиц, обновление/расширение детских и спортивных площадок и пр (п.11.1) - 2,68 млн. руб. Вид и размер/сумма расходов на благоустройство будут определяться ОС.
- замену ламп на LED (порядка 72 ламп в 3 смены в т.ч. плановая замена вышедших из строя) - 252 тыс. руб., что приведет к снижению потребления электроэнергии в темное время суток, а как следствие и затрат.
- обустроить пожарный пруд (в т.ч. бурение скважины), отремонтировать КПП поселка, установить камеры видеонаблюдения, осуществить ремонт зон общего пользования (покраска комплексов, беседок, просеивание песка, ремонт спортивного оборудования и др.).
- Запланирована судебная работа с должниками. Максимальная совокупная единовременная сумма затрат на 2021 год составляет 240 тыс. руб. При возврате судебных расходов/части судебных расходов от должников, данная сумма будет восстанавливаться на сумму компенсации. Это позволит продолжить работу с проблемной дебиторской задолженностью и будет способствовать росту процента собираемости.
- Расходы по статье благоустройство, приобретение основных средств будут осуществлять после принятия решения на ОС об использовании денежных средств на расчетном счете и максимальной суммы, которая будет выделяться на соответствующие цели.

К прочим расходам согласно п.5 ст.14 217 ФЗ, в т.ч. указанные в смете, могут относиться:

- Рост стоимости услуг ввиду инфляционных процессов и иных внешних экономических факторов.
- Аудит (юридический, экономический, технический).
- Проведение семейных спортивных мероприятий и праздников (после проведения опроса).
- Штрафы, пени и т.д.
- Выплаты по судебным решениям.
- Иные расходы, связанные с расходами согласно п.5 ст.14 217 ФЗ.

Более детальная расшифровка расходов указана в Приложении №1.

Итоговым результатом деятельности Правления и Председателя планируемом периоде при размере членских взносов "2400+120" в случае достижения плановых параметров, в т.ч. и собираемости, должны стать:

- Наличие денежных средств на р/с в объеме более 500 тыс.руб.
- Сокращение проблемной дебиторской.

- Сформировать окончательную позицию по дебиторской задолженности 620х участков. В настоящее время нет понимания/подтверждения правомерности начислений 1 435 т.р. рублей. Таким образом итоговая дебиторская задолженность на конец 2021 года, может снизиться с 5,1 млн. руб. на конец 2020 года до 1,9 млн. руб., т.е снизиться на 3,2 млн. руб.
- Ремонт дорожного покрытия и придорожных канав.
- Снижение затрат на электроэнергию ввиду замены ламп освещения.
- Повышение безопасности в поселке путем установления камер видеонаблюдения и поддержание в рабочем состоянии пожарного пруда.
- и реализация иных мероприятий связанных с улучшением качества жизни в коттеджном поселке и ее безопасностью.

### **Вывод.**

На основании вышеизложенного считаем, что членский взнос "2400 +120" с учетом возможных льгот является обоснованным для комфортного проживания в поселке "Святая гора" в апреле 2021 года - марте 2022 года.

### **Целевой взнос.**

Не планируется.



## Приложение №1 (детальная смета)

№	Наименование статьи	в Год	в Месяц	Пояснения
<b>Расходная часть</b>				
<b>1</b>	<b>Зароботная плата</b>	<b>1 900 536</b>	<b>158 378</b>	
1.1.	Председатель Правления / Комендант	720 000	60 000	В соответствии с действующим штатным расписанием
1.2.	Секретарь	275 868	22 989	
1.3.	Электрик	206 892	17 241	
1.4.	Рабочий (с апреля по сентябрь 2 рабочих, возможен аутсорсинг по стоимости ФОТ+отчисления)	525 000	43 750	Планируется в штате 1-2 сотрудника. Остальные работы, как то покос травы, подсыпка ям планируется силами подрядчиков. Также ставка предполагает возможность аутсорсинга. Размер платы за услугу не должен превышать размер оклада + размер отчислений в фонды (30,2%)
1.5.	Резерв ФОТ	172 776	14 398	10% от ФОТ: переработки, временные сотрудники, премии и пр.)
<b>2.</b>	<b>Налоги</b>	<b>1 087 284</b>	<b>90 607</b>	
2.1.	Отчисления с Фонда оплаты труда ( ставка 30,20%)	573 962	47 830	Общий размер отчислений 30,20%.
2.2.	Земельный налог	320 400	26 700	Согласно НК РФ
2.3.	УСН	192 922	16 077	Учитывается 15% с доходов от ДПК "Васильково" скорректированных на расходы на ремонт дорог (п11.1) в пропорции от общих поступлений.
<b>3.</b>	<b>Услуги сторонних организаций ИП</b>	<b>2 327 520</b>	<b>193 960</b>	
3.1.	Охрана КПП-1	1 643 520	136 960	Согласно действующему договору
3.2.	Аренда офиса	120 000	10 000	Планируется заключение договорных отношений с владельцем офиса
3.3.	Связь, интернет	36 000	3 000	Согласно действующему договору
3.4.	Бухгалтерское сопровождение (аутсорсинг или бухгалтер по трудовому договору сумма = з/п + отчисления)	360 000	30 000	
3.5.	Аренда программы 1С, preds.ru	120 000	10 000	
3.6.	Услуги банка	48 000	4 000	
<b>4.</b>	<b>Юридические услуги</b>	<b>504 000</b>	<b>42 000</b>	
4.1.	Услуги юриста (ИП Садов)	264 000	22 000	Согласно действующему договору
4.2.	Судебные издержки по взысканию долгов с собственников (от 5 судебных приказов в месяц)	240 000	20 000	Количество судебных приказов от 5и в месяц, расходы связанные с оплатой пошлины, почтовых расходов и т.д. составляют порядка 5-7 тыс. руб. в зависимости от суммы долга. В ДНТ в настоящим момент более 40 должников.
<b>5.</b>	<b>Электрообеспечение</b>	<b>1 179 000</b>	<b>98 250</b>	
5.1.	Электроэнергия на зоны общего пользования	927 000	77 250	Согласно данным бухгалтерии за 2020года.
5.2.	Замена ламп освещения	252 000	21 000	72 штук - 3 смены. Светильники ULV-R23H-70w Клеммный соединитель 2*2.5мм WAGO Кронштейн КПП-0.3-0.35 на опору с хомутом Зажим ответвительный ЗОИ(16-95/2.5-35) Аренда Вышки 4 смены
<b>6.</b>	<b>Вывоз ТБО</b>	<b>926 700</b>	<b>77 225</b>	Согласно данным бухгалтерии за 2020 год.
<b>7.</b>	<b>Уборка снега и покос травы</b>	<b>1 320 000</b>	<b>110 000</b>	Согласно данным бухгалтерии за 2020 год.
<b>8.</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>247 000</b>	<b>20 583</b>	
8.1.	Эл.инструмент и прочие материалы	195 000	16 250	Канцелярские товары, расходные материалы (масла, бензин, лески и т.д.), Мотороллер Муровой, строительный инструмент (перфоратор, воздуходувка Husqvarna 125B, шуруповерт, триммер и т.д.) и др.
8.2.	Обслуживание шлагбаума	35 000	2 917	Текущий ремонт и обслуживание
8.3.	Акарицидная обработка общественных зон	17 000	1 417	Согласно договору в 2020 году.
<b>9.</b>	<b>Ремонтные работы</b>	<b>770 000</b>	<b>64 167</b>	
9.1.	Ремонт КПП-1	120 000	10 000	косметический ремонт здания.
9.2.	Ремонт пруда , ремонт мусорных ограждений, ограждения поселка	180 000	15 000	Скважина от 60 т.р. Насос от 15 т.р. Труба ПНД 32 + Тросик + кабель синий (водостойкий) + муфта соединительная Герметичная. Оголовок на скважину, подводка 220В+Тумблер в распаячную коробку IP65 Мембрана на дно пруда Ремонт открытых лазов по периметру забора.
9.3.	Косметический ремонт дорог	200 000	16 667	подсыпка ям, продувка от пыли очистка дренажных канав. 2 раза за год. Стоимость крошки и пропитки -36 500 р. Стоимость смены трактора - 15 000 р. Стоимость смены 2х рабочих - от 4000 р. Аренда оборудования
9.4.	Установка камер наблюдения бшт.	90 000	7 500	Стоимость камеры с монтажом и подключением к сети от 15 000 руб.
9.5.	Косметический ремонт/улучшение существующей спортивной площадки	180 000	15 000	Покраска детских комплексов, покраска беседок, просеивание песка, ремонт спортивного оборудования, расходные материалы.
9.6.	Возмещение затрат на перенос забора	142 000	11 833	На основании договора

<b>10.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>636 048</b>	<b>53 004</b>	Иные расходы направленные на цели указанные в п.5 ст.14 217 ФЗ, в т.ч. указанные в смете, но стоимость которых увеличилась ввиду инфляции. Объем расходов составляет 4,9% от планируемых расходов в 2021 году. 4,9% - прогноз инфляции Росстата за 2020 год.
<b>11.</b>	<b>Благоустройство</b>	<b>2 680 000</b>	<b>223 333</b>	
11.1	Ремонт дорог и дренажной системы, уход за насаждениями, обустройство общественных территорий, обустройство второго въезда, установка указателей улиц, обновление/расширение детских и спортивных площадок и пр.	2 680 000	223 333	Вид и размер/сумма расходов на благоустройство будут определяться общим собранием.
<b>ИТОГО расходов:</b>		<b>13 616 612</b>	<b>1 134 718</b>	

