

Приобретение земельного участка 50:31:0060304:1493

Предлагается приобрести земельный участок со зданием под офис ДНТ «Сосновый Аромат» (ранее в здании располагался офис продаж земельных участков).

В настоящее время земельный участок принадлежит ООО «Меридиан плюс» (Красивая Земля), и имеется предложение от них на продажу за 1.2 млн рублей с ежемесячной оплатой в течение года. Предлагается приобрести земельный участок за счет накоплений на расчетном счете в размере 500 000 (пятистот тысяч) рублей, а остальную сумму в размере 700 000 (семьсот тысяч) рублей за счет целевых взносов.

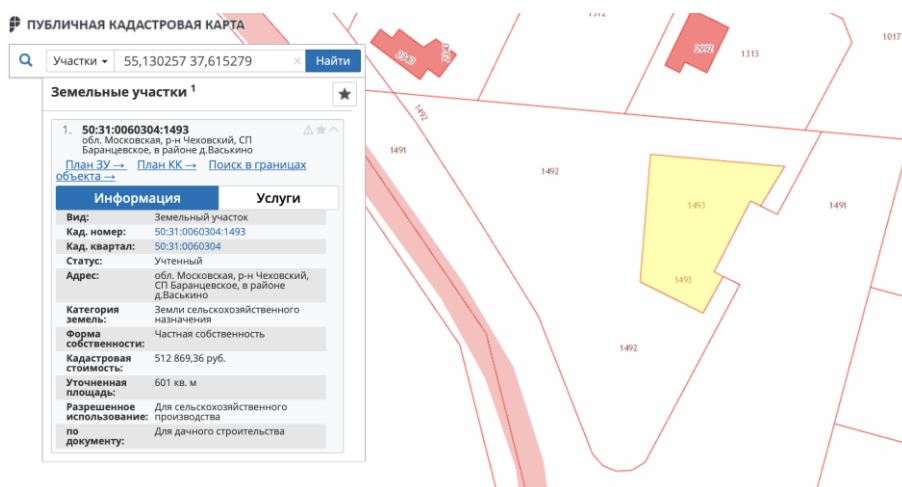
Расчет размера целевого взноса с участка:

$(1\,200\,000 - 500\,000) / 665 = 1052$ рублей

Предлагается установить единовременный членский сбор в размере 1050 каждого участка по проекту планировки территории (ген план) со сроком оплаты до 31.03.2020 г.

История владения данным земельным участком:

- ООО «Меридиан плюс» с 06.11.2018 г. по настоящее время
- ДНП «Сосновый Аромат» (не ДНТ!) с 19.11.2014 по 06.11.2018 г.
- ООО «Нива» с 30.05.2013 по 19.11.2014 г.
- ООО «Южное» с 29.12.2010 по 30.05.2013 г.



Приходно-расходная смета на 2020 год

ДОХОДЫ		
1.	Взносы и платежи собственников	14 464 122
2.	Размещение терминала	3 000
ИТОГО ДОХОДЫ		14 467 122
РАСХОДЫ		
1.	Хозяйственные расходы	6 131 000
1.1.	Охрана	2 736 000
1.2.	Вывоз мусора	1 620 000
1.3.	Электроэнергия	1 075 000
1.4.	Уборка снега	700 000
2.	Персонал	4 154 400
2.1.	ФОТ	4 094 400
2.2.	Расходы на персонал (моб связь, спец одежда)	60 000
3.	Налоги и взносы	1 490 741
3.1.	Страховые взносы	1 236 509
3.2.	Земельный налог	254 232
4.	Прочие расходы	2 692 000
4.1.	Аутсорсинг бухгалтерии (отчетность)	36 000
4.2.	Ремонт дорог, электрических сетей, дренажа, благоустройство	1 440 000
4.3.	Канцелярские товары	36 000
4.4.	Обслуживание СКУД, видеонаблюдения	60 000
4.5.	Программное обеспечение	120 000
4.6.	Прочие расходы	120 000
4.7.	Расходные материалы	600 000
4.8.	Банковское обслуживание	60 000
4.9.	Почтовые расходы	36 000
4.10.	Инвентарь	144 000
4.11.	Организация собраний	40 000
ИТОГО РАСХОДЫ		14 468 141

Расчет размера членского взноса и платежа без учета целевых взносов

РАСХОДЫ		
1.	Хозяйственные расходы	6 131 000
1.1.	Охрана	2 736 000
1.2.	Вывоз мусора	1 620 000
1.3.	Электроэнергия	1 075 000
1.4.	Уборка снега	700 000
2.	Персонал	4 154 400
2.1.	ФОТ (постоянный)	2 472 000
2.2.	ФОТ (переменный)	1 622 400
2.3.	Расходы на персонал (моб связь, спец одежда)	60 000
3.	Налоги и взносы	1 490 741
3.1.	Страховые взносы (постоянный)	746 544
3.2.	Страховые взносы (переменный)	489 965
3.3.	Земельный налог	254 232
4.	Прочие расходы	2 692 000
4.1.	Аутсорсинг бухгалтерии (отчетность)	36 000
4.2.	Ремонт дорог, электрических сетей, дренажа, благоустройство	1 440 000
4.3.	Канцелярские товары	36 000
4.4.	Обслуживание СКУД, видеонаблюдения	60 000
4.5.	Программное обеспечение	120 000
4.6.	Прочие расходы	120 000
4.7.	Расходные материалы	600 000
4.8.	Банковское обслуживание	60 000
4.9.	Почтовые расходы	36 000
4.10.	Инвентарь	144 000
4.11.	Организация собраний	40 000

Переменные затраты 1.3, 1.4, 2.2, 3.2,3.3 4.2, 4.7

Постоянные затраты 1.1, 1.2, 2.1, 2.3, 3.1, 4.1, 4.3-4.6, 4.8-4.11

Площадь земельных - 755162 м2

Количество земельных участков по ППТ (ген план) – 665 участков.

Переменные расходы - 6 181 597 руб., постоянные расходы – 8 286 544 руб.

Процент платежей, поступающих после претензионной работы и взысканию по решениям суда, в 2019 году - 35%, ожидаемый на 2020 год – 25%

Разделим переменные расходы на общее кол-во соток и на 12 месяцев:

6 181 597 рублей / 7552 соток / 12 месяцев = 68,2 рублей

Разделим постоянные расходы на общее кол-во участков и на 12 месяцев:

8 286 544 рублей / 665 участков / 12 месяцев = 1 038,41 рубля/участок

Размер платежа с учетом резерва по платежам, поступающих после претензионной работы и взысканию по решениям суда:

За сотку $68,2 * 125\% = 85,25$ рублей/сотка

За участок по плану застройки $1\,038,41 * 125\% = 1\,298,02$ рублей/участок

Округлим для удобства взаиморасчетов: **85 рублей/сотка, 1300 рублей/участок**

Пример расчета: участок 15 соток = $1300 + 15 * 85 = 2\,575$

Размер резерва на неплательщиков планируется пересмотреть на собрании в мае 2020 года и изменить в расчете с июня. Ожидаем уменьшение неплательщиков до 10-15% к этому периоду.

Финансово-экономическое обоснование размеров взносов и платежей

1.	Хозяйственные расходы	
1.1.	Охрана	2 736 000
	Стоимость одного поста охраны 68 400 рублей. В период с мая по август – 4 поста, в остальное время – 3. Итого = 68 400 * 3 поста * 8 месяцев + 68 400 * 4 поста * 4 месяцев = 1 641 600 + 1 094 400 = 2 736 000	
1.2.	Вывоз мусора	1 620 000
	янв.19 - 66 718; фев.19 - 65 189; мар.19 - 101 989; апр.19 - 135 172; май.19 - 202 081; июн.19 - 179 699; июл.19 - 145 288; авг.19 - 127 446; сен.19 - 140 828 окт.19 - 145 925; ноя.19 - 100 000 (прогноз); дек.19 - 100 000 (прогноз) = 1 510 335 Итого = факт 2018 * 107% (рост тарифов) = 1 510 335 * 1,07 = 1 616 058	
1.3.	Электроэнергия	1 075 000
	Расходы с декабря 2018 по ноябрь 2019 года = 882 243 Расходы за период с января по ноябрь 2018 года = 654 866 Расходы за период с января по ноябрь 2019 года = 799 426 Рост расхода (отношение 2019 года к 2018) = 799 426/654 866=22% (обусловлен увеличением кол-вом фонарей освещения и ростом тарифов) План на 2020 год = факт потребления 12.2018-11.2019 *122% = 882 243 * 1,22 = 1 076 336	
1.4.	Уборка снега	700 000
	Фиксированный договор уборки снега на сезон = 700 000	
2.	Персонал	
2.1.	ФОТ	4 094 400
	Председатель = оклад 80 000 + 20 000 премия (показатель дебиторка) Комендант = оклад 40 000 + 20 000 премия (показатель дебиторка) Инженер = оклад 46 000 Разнорабочий (4 чел) = оклад 33 800 * 4 = 135 200 Итого = (80 000+20 000+40 000+20 000+46 000+135 200) *12 = 341 200 * 12 =4 094 400	
2.2.	Расходы на персонал (моб связь, спец одежда)	60 000
	Мобильная связь = 500 * 12 = 6 000 Зимняя спецодежда Куртка зимняя = 1999 * 4 = 7996 Полукомбинезон = 1597,25 * 4 = 6389 Сапоги = 2332,25 * 4 = 9329 Летняя спецодежда Костюм = 2930,2 * 5 = 14651 Футболка = 313,6 * 10 = 3136 Полуботинки = 1453,2 * 5 = 7266 Нанесение логотипов 500*9=4500 Итого = 6000 + 7996 + 6389 + 9329 + 14651 + 3136 + 7266 + 4500 = 59267	
3.	Налоги и взносы	
3.1.	Страховые взносы	1 236 509
	Итого = ФОТ * 0,302 *12 = 341 200 * 0,302 *12 = 1 236 509	
3.2.	Земельный налог	254 232
	Размер ежеквартального налога в 2019 году - 84 744 Процент уменьшения кадастровой стоимости за счет изменения ВРИ – 25% Итого = 84 744 *0,75 *4 = 254 232	
4.	Прочие расходы	
4.1.	Аутсорсинг бухгалтерии (отчетность)	36 000
	Подготовка и отправка регламентированной отчетности Итого = 9000 * 4 кв = 36000	
4.2.	Ремонт дорог, электрических сетей, дренажа, благоустройство	1 440 000
	Локальный ремонт дорог (асфальтовая крошка, щебень) = 700 000 Ремонт/модернизация детской/спортивной площадки/отдыха = 204 000 Модернизация дренажной системы = 300 000 Замена светильников = (услуги электриков + аренда автовышки) * 12 мес = = (10000 + 8000) * 12 = 216 000 Разовые ремонты электрических сетей = 5000 * 4 = 20 000 Итого = 700 000 + 204 000 + 300 000 + 216 000 + 20 000 = 1 440 000	
4.3.	Канцелярские товары	36 000
	Бумага, картриджи, канц. товары = 3000 * 12 = 36 000	
4.4.	Обслуживание СКУД, видеонаблюдения	60 000
	Ежемесячное обслуживание = 5000 * 12 месяцев = 60 000	
4.5.	Программное обеспечение	120 000

	Регистрация домена (2 шт dnt-sa.ru, snt-sa.ru) = 1200 Сервис DNS для домена = 1200 Хостинг для сайта = 400 * 12 = 4800 Лицензия на 1С:Отчетность = 5900 Система управления сайтом Bitrix = 5 400 Хостинг 1С (Комплексная автоматизация, Документооборот) = 1500 * 12 месяцев = 18 000 Лицензия на ПО Windows 10 для дома = 8 990 Лицензия на ПО Microsoft Office для дома и бизнеса 2019 = 14 485 Лицензия на антивирус Касперский = 1320 Дом.Контроль = 5000 * 12 = 60 000 Итого = 1 200 + 1 200 + 4 800 + 5 900 + 5 400 + 18 000 + 8 990 + 1 4485 + 1 320 + 60 000 = = 121 295	
4.6.	Прочие расходы Телефония = 1500 * 12 = 18 000 Отлов собак = 12 000 * 4 = 48 000 Размещение дренажной трубы = 1250 * 12 = 15 000 Получение информации из ЕГРП = 12000 Откачка туалетов = 10000 Прочие непредвиденные расходы = 27 000 Итого = 18 000 + 48 000 + 15 000 + 39 000 = 120 000	120 000
4.7.	Расходные материалы Бензин = 4 чел * 6 час * 26 дней * 4 мес * 0,9 л * 45 р = 101 000 Масло = 2244 л * 0,025 * 250 р = 14 000 Леска = 30 000 Запчасти для триммеров = 10000 Соль/песок = 1000 * 4 месяца = 4000 Пиломатериалы = 30 000 Лакокрасочные материалы = 15 000 Фонари освещения = 2 500 * 10 шт * 12 мес = 300 000 Электротовары = 3 000 * 12 месяца = 36 000 Моющие средства = 6 000 Карты для пропусков, бланки разовых пропусков = 1 000 * 12 мес = 12 000 Мешки для мусора, перчатки = 1000 * 12 = 12000 Прочее = 30000 Итого = 101 000 + 14 000 + 30 000 + 10 000 + 6 000 + 30 000 + 15 000 + 300 000 + 36 000 + 5000 + 12 000 + 12 000 + 30 000 = 600 000	600 000
4.8.	Банковское обслуживание Комиссия за ведения расчетного счета = 2 500 * кол-во р/с * 12 мес = = 2 500 * 2 * 12 = 60 000	60 000
4.9.	Почтовые расходы Отправка писем ежемесячно = 20 шт Средняя стоимость отправки письма = 150 рублей Итого = 150 * 20 * 12 = 36 000	36 000
4.10.	Инвентарь Триммер для травы = 8000 * 6 шт = 48 000 Ручной инструмент = 16 000 Дренажные насосы = 13000 * 6 шт = 56000 МФУ = 24000	144 000
4.11.	Организация собраний Аренда зала = 15000, расходные материалы = 5000 Итого = (15000+5000) * 2 = 40 000	40 000
ИТОГО РАСХОДЫ		14 468 141

Размер и сроки внесения целевого взноса на ремонт дорог.

Предлагается установить единовременный членский сбор в размере 3000 (три тысячи) рублей с каждого участка по проекту планировки территории (ген план) со сроком оплаты до 31.05.2020 г. для формирования фонда ремонта дорог.

К следующему собранию:

- Определить план работ
- Разработать техническое задание по ремонту
- Провести тендер по исполнителю
- Проработать удобные для всех варианты оплаты

Планируемая первая очередь ремонта дорог

