

Пояснительная записка к смете на 2024 г.

С момента создания ТСН «Смартвилль» прошло два года и за это время у Правления сформировалось четкое понимание как суммарной величины ежемесячных взносов жильцов поселка (поступлений), так и структуры затрат на содержание и ремонт имущества общего пользования.

Исходя из общей площади земельных участков собственников (361 170 кв.м) утвержденной сметой предусмотрены поступления в сумме 17 336 тыс.руб. Ожидается, что по итогам 2023г. фактические поступления составят 16 016 тыс. руб. и доходная часть сметы будет выполнена на

92,4 %, а кассовый разрыв (сметные поступления - за вычетом фактических) составит 1 620 тыс. руб. Это - собственники должники (не попадающие в отчетный период ~ 733 000 руб.) и собственники должники (отказники/потеряшки – 873 000 руб). В итоге кассовый разрыв сократится на треть по сравнению с 2022г.

В 2023 г. расходы ТСН по содержанию поселка составят 15 518 тыс. руб., что на 1 414 тыс. руб. больше чем в 2022 г. (14 104 тыс. руб.). Это вызвано увеличением оплаты работ по трудовым договорам/договорам оказания услуг, необходимых для содержания поселка, инфляционным ростом цен на товары, удорожанием услуг сторонних организаций:

1. Расходы на оплату труда обслуживающего персонала (служба контроля, тракторист, разнорабочие, электрик, сантехник) в 2022г. составили 6 577 тыс. руб., а за 12 месяцев 2023г. - 7 899 тыс. руб., что на 1 322 тыс. руб. или 20 % выше чем 2022г.;

2. Расходы на ремонт и обслуживание общего имущества ТСН, включая расходы на содержание общественных зданий, расходные материалы и ГСМ в 2022г. составили 2 324 тыс. руб., а за 12 месяцев 2023г. – 3 121 тыс. руб., что на 794 тыс. руб. или 26 % выше чем 2022г.;

3. Увеличились расходы на юридические услуги за 12 месяцев 2023г. по сравнению с 2022 г. и составят 253 тыс. руб. Они использовались по следующим направлениям:

- юридическое взаимодействие с собственниками сопредельных территорий;
- подготовка документов к передачи имущества общего пользования от Ассоциации по строительству и эксплуатации ДП «Смартвилль» к собственникам земельных участков;
- претензионная работа с гражданами;
- предсудебное урегулирование судебной задолженности;
- подготовка к собранию.

4. При росте ставки на вывоз ТБО с февраля 2022г. по сентябрь 2023 г. с 742,94 руб. за 1 м³ до 1025,24 руб. 1м³ на 38%, годовые траты на вывоз ТБО с 810 тыс. руб. в 2022 г. до 957 тыс. руб. на 18 %.

В 2023 г. с учетом неравномерности расходов на содержание ТСН по месяцам и относительно стабильной величине поступлений Правление в рамках своих полномочий было вынуждено направлять средства расходной части сметы преимущественно на поддержание нормативного состояния имущества общего пользования. При этом средств для финансирования планомерного развития поселка практически не оставалось, и наметилась тенденция к стагнации поселка. Таким образом, сохранение на 2024 г. норматива ежемесячных взносов жильцов на уровне 2017 г. (4,0 руб./кв.м) ведет к постепенному обветшанию имущества общего пользования.

Достигнутый в 2022 г. профицит приходно-расходной сметы 1 407 тыс. руб. (превышение доходов над расходами) в течение 2023 г. направлялся на оплату текущих расходов в результате по итогам 2023 г. ожидаемый профицит составит 498 тыс. руб. Однако в 2024 г. ТСН придется принять на себя налоговые расходы и расходы по договору на обслуживание ГРП и газовых сетей на общую сумму 900 тыс. руб. + налог на имущество 240 тыс. руб.

Величина норматива ежемесячных взносов жильцов поселка (4,00 руб./кв.м) не менялась с 2017г. В тоже время по данным Федеральной службы государственной статистики (по Московской области) за период с января 2017 по сентябрь 2023 года индекс потребительских цен увеличился на 57% (в том числе и на электроэнергию, дизельное топливо и тп). Среднемесячная заработная плата наёмных работников за период с 2017г. по 2022г. выросла 32,8% в организациях, у индивидуальных предпринимателей и физических лиц)

В этой вязи в целях развития поселка, улучшения условий проживания в нем Правление предлагает рассмотреть возможность увеличить норматив ежемесячных взносов жильцов на 1,0 руб./кв.м. до 5,0 руб./кв.м.(в т.ч. резервный фонд - 0,15 руб./кв.м) или на 25%.

Расчетный рост поступлений за счет увеличения обязательных платежей содержания и ремонт общего имущества и взносов в резервный фонд (1 руб.) составит 4 334 тыс.руб.

Полученные за счет увеличения норматива дополнительные средства будут направлены на:

- повышение оплаты услуг контролеров, рабочих, тракториста, сантехника, электрика;
- обустройство детских площадок (в т.ч. сооружение беседки, модернизация ограждения спортивной площадки);
- озеленение;
- совершенствование дорожного покрытия проездов;
- развитие видеонаблюдения;
- улучшение обслуживания и ремонта, ВЗУ, доукомплектования тракторов (навесным оборудованием) и иного имущества, условий их хранения (навес/ангар);
- для обеспечения качественной и более быстрой уборки проезда в зимний период планируется ремонт и ввод в эксплуатацию второго трактора (расходы на его содержание + расходы на подготовку и з/п второго тракториста).

Рост расходов по оплате труда и договора оказания услуг (охрана поселка, разнорабочие + тракторист, электрик, сантехник, юрист) в 2024 году составит 9 385 тыс.руб., а за 12 месяце 2023 года ожидается 7 899 тыс.руб., что на 1 486 тыс.руб. или 18 % выше чем в 2023 году.

Расходы ремонтного фонда в 2024 году планируются в сумме 1 823 тыс.руб., а за 12 месяцев 2023 года ожидается 872 тыс.руб., что на 951 тыс.руб. выше чем в 2023 году или более чем в двое.

На закупку оборудования и техники в 2024 году предусмотрено 455 тыс.руб., а за 12 месяцев 2023 года составили 80 тыс.руб., что на 375 тыс.руб. или более чем в четыре раза выше по сравнению с 2023 году.

Расходы сметы 2024 года на установку камер видеонаблюдения (второй этап) предусмотрены в сумме 300 тыс.руб., в 2023 году камеры видеонаблюдения (первый этап) за счет добровольных взносов в сумме 275 тыс.руб.

Величина кассового разрыва (801 994 тыс.руб.) в смете определена с учетом роста собираемости до 96,3% в 2024 году, против 92,4% в 2023 году (кассовый разрыв - 1 320 тыс. руб.).

Предполагаемое увеличение числа собственников (не учтенное в приходно-расходной смете за 2024 год) оплачивающих услуги ТСН по содержанию и ремонту имущества общего пользования, приведет к помесячной экономии средств резервного фонда, направляемых на покрытие дефицита платежного баланса товарищества.