

**Технико-экономическое обоснование (пояснительная записка)
к приходно-расходной смете ТСН «НОВОПАЛЬЧИНО»
на 2018 год**

1. Основания для утверждения приходно-расходной сметы

Основанием для составления и утверждения общим собранием приходно-расходной сметы Товарищества собственников недвижимости, далее - ТСН) «Новопальчино» является требование подпункта. 12, пункта 1, Статьи 21 Федерального закона Российской Федерации № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - ФЗ-66, действует до 01.01.2019г.) и/или пункта 8 Статьи 14 Федерального закона Российской Федерации № 217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» (далее – ФЗ-217, вступает в действие с 01.01.2019г.).

2. Основные положения

2.1. Приходно-расходная смета составляется в целях обеспечения деятельности некоммерческой организации (не имеет своей целью извлечение прибыли за счет осуществляемой деятельности) ТСН «Новопальчино» по обеспечению членов товарищества и индивидуальных собственников земельных участков по договорам услугами по развитию (созданию, приобретению) и поддержанию в должном состоянии общей инфраструктуры (имущества общего пользования), предназначенной для проезда собственников к своим земельным участкам, обеспечения охраны и экстренного оповещения, вывоза бытовых отходов (мусора), обеспечения общего освещения, пожарной безопасности и других норм и требований, установленных законами Российской Федерации и уполномоченными административными органами в отношении собственников (владельцев) земельных участков и прилегающих к ним территорий.

2.2. Источником финансирования (доходная часть сметы) деятельности ТСН «Новопальчино» являются взносы членов товарищества и платежи по договорам индивидуальных владельцев участков, не являющихся членами товарищества, но пользующихся одной и той же инфраструктурой (имуществом общего пользования) ТСН «Новопальчино».

имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого,

огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

(ФЗ-66, абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Статья 3. ФЗ-217:

5) имущество общего пользования - **расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее – товарищества);**

б) земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

2.3. Приходно-расходная смета товарищества предусматривает два основных вида расходов:

- на поддержание текущей деятельности ТСН и расходов по содержанию инфраструктуры и оказанию услуг собственникам (вывозу мусора, охране, расчистке дорог, уборке территории и т.д.);
- на создание (приобретение) имущества общего пользования (земельных участков общего пользования, сторожки охраны и правления, общего ограждения и въездных ворот, площадки и оборудования для вывоза мусора и других объектов, предусмотренных действующими нормами и необходимыми собственникам участков для эксплуатации их участков и обеспечения норм безопасности и природопользования).

Указанные расходы обязаны нести как члены товарищества, так и собственники, не являющиеся членами товарищества, участки которых расположены в тех же границах.

ФЗ-66:

Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке

1. Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

2. Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

ФЗ-217:

Статья 5. Ведение садоводства и огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату 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 в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренный частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

5. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

2.4. Формирование (создание, приобретение) и учет имущества общего пользования ТСН «Новопальчино» предлагается осуществлять через «Целевой фонд развития объектов инфраструктуры и создания, приобретения имущества общего пользования». Источником финансирования целевого фонда являются взносы членов товарищества в фонд (целевые взносы) и платежи индивидуальных собственникам по договорам.

(статья 1. ФЗ-66

целевые взносы - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования;

Статья 14, Взносы членов Товарищества. ФЗ-217:

6. Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, иных объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

5) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

2.5. Расходы на поддержание текущей деятельности ТСН и расходы по содержанию инфраструктуры и оказанию услуг собственникам (вывозу мусора, охране, расчистке дорог, уборке территории и т.д.) оплачиваются собственниками участков за счет членских взносов членов товарищества и платежей по договорам индивидуальных собственников участков.

ФЗ-66

Статья 1.

членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения;

ФЗ-217

Статья 14. Взносы членов товарищества

1. Взносы **членов товарищества** могут быть следующих видов:

1) членские взносы;

2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. **Членские взносы вносятся** членами товарищества в порядке, **установленном** уставом товарищества, **на расчетный счет товарищества**.

4. Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов **определяются** уставом товарищества.

5. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими **снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведению** на основании договоров, заключенных с этими организациями;

3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

4) с благоустройством земельных участков общего **назначения**;

5) с охраной территории **садоводства или огородничества** и обеспечением **в границах такой территории** пожарной безопасности;

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

взносы - денежные средства, **вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее – члены товарищества)**, на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, **которые определены** настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

Таким образом, все расходы товарищества оплачиваются:

- членами товарищества за счет взносов (членских и/или целевых), которые не подлежат обложению налогом на доходы;
- индивидуальными собственниками участков - платежами по договорам (взносами не являются, поэтому могут быть отнесены налоговой инспекцией к доходам ТСН, получаемым от внешних потребителей и подлежащим налогообложению!).

2.6. В ТСН «Новопальчино» заявлена упрощенная система налогообложения (УСН) по ставке 6% на доходы. В случае отнесения платежей индивидуальных собственников по договорам (не членов товарищества) к доходам, подлежащим налогообложению, они обязаны дополнительно уплатить указанный налог в 6% на расчетный счет товарищества.

2.7. Расчет взносов для членов товарищества и платежей для индивидуальных собственников для оплаты по договорам, произведен пропорционально площади участков собственников (по соткам) по следующим основаниям:

- 1) Участки в поселке имеют различные размеры и варьируются в размерах от 2,9 соток за участок до 20 соток за участок, поэтому применение принципа расчета «за участок» в ТСН «Новопальчино» неприменимо, т.к. неминуемо приведет к несправедливому перекладыванию значительной доли общих расходов (как текущих, так и целевых) на владельцев небольших участков;
- 2) Участки в поселке имеют как одного собственника на участок, так и нескольких собственников на участок (совместное владение), большое количество собственников владеют несколькими участками (2, 3, 4 и более). Таким образом, применение принципа распределения расходов (как текущих, так и целевых) «по собственникам» (членам товарищества или индивидуалам, владеющими несколькими участками) однозначно приведет к перекладыванию значительной доли расходов на собственников, имеющих только один участок или имеющих один участок на нескольких владельцев;

3) Развитие инфраструктуры поселка (основная цель деятельности товарищества и осуществляемых им расходов) приводит к росту цены участков пропорционально их площади. К примеру, рост стоимости участка 8 соток с 10тр. за сотку (80 т.р. при приобретении) до 20т.р. за сотку (160 т.р. при продаже) дает владельцу участка прибыль в размере 80 т.р. Тогда как, собственнику участка в 20 соток (200 т.р. при приобретении) при том же удорожании земли до 20 т.р. за сотку за счет развития инфраструктуры (400т.р. при продаже), дает владельцу прибыль в 200 т.р., то есть в 2,5 раза больше чем владельцу маленького участка. Соответственно, целевые вложения собственников в инфраструктуру должны быть пропорциональны получаемой выгоде от роста стоимости земли, а именно, пропорционально площади. При этом, данные параметры никак не связаны с деятельностью собственника на его участке, реально потребляемыми им услугами или временем использования им участка.

2.8. В случае отсутствия потребления собственником отдельных услуг ТСН «Новопальчино» (как членом ТСН, так и индивидуалом), если стоимость таких услуг делима и снижение расходов товарищества по данному виду услуг возможно, то сумма оплаты членских взносов члену товарищества или сумма оплаты текущих расходов индивидуальному собственнику может быть снижена на величину доказанного снижения потребления (к целевым расходам на создание, приобретение, имущества общего пользования не применяется – см. п. 2.7., пп. 3 выше).

Например, Вы отсутствуете в зимний период на участке и не пользуетесь: вывозом мусора; не провозите грузов (не нагружаете дорогу). В этом случае товарищество может пропорционально уменьшить число вывозимых контейнеров с мусором и сократить затраты на ремонт дороги. Правила таких перерасчетов будут разработаны дополнительно и утверждены на общем собрании.

Обеспечить право собственников на такие вычеты можно будет только при возможности контроля за реальным потреблением (контроль охраны и фиксация через видеонаблюдение, организация контроля пропуска транспорта).

3. Обоснование сумм отдельных статей приходно-расходной сметы

1. Обеспечение текущих нужд собственников участков по противопожарной безопасности, вывозу мусора, охране территории, очистке подъездных путей к участкам и др. эксплуатационных нужд

1.1. Доходная часть.

1: Членские взносы и взносы индивидуальных собственников участков по договорам

Обоснование: сумма членских взносов и платежей индивидуальных собственников в расчете на одну сотку площади участка, принадлежащего собственнику, рассчитывается одинаково для всех собственников, как отношение общей суммы расходов ТСН «Новопальчино» по данному разделу текущих расходов (1 034 180 рублей) к общей площади в 1479,49 соток всех участков, принадлежащих собственникам, и составляет 699,1 рубль за одну сотку площади.

1.2. Расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, ремонтом и техническим обслуживанием

Материальные расходы

1. Ведение бухгалтерского учета сторонней организацией (оплата по отдельному договору)

Обоснование: найм бухгалтера на постоянную работу в товарищество обходится дороже, чем привлечение профессиональной организации (в среднем 15 т.р. зарплата + 30% отчислений с зарплаты в фонды и на уплату подоходного налога), при этом, зарплата никак не зависит от реальной активности организации, тогда как сторонняя организация берет деньги в зависимости от числа проводимых операций. Кроме того, нет зависимости от болезни бухгалтера или недобросовестности. Компания всегда может предоставить замену сотрудника и несет финансовую ответственность за

ошибки бухучета (что с бухгалтера по найму взыскать практически невозможно).

Запрошено и получено несколько коммерческих предложений на ведение бухгалтерии (прилагается) с диапазоном расходов от 9т.р. до 15т.р. в месяц.

Для сметы принята близкая к минимальному предложению усредненная **величина расходов в 10т.р. в месяц.**

2.Обслуживание расчетного счета в Альфа-банке (тариф СТАРТ, оплата по отдельному договору)

Обоснование: Расчетный счет ТСН «Новопальчино» открыт по минимальному тарифу «НА СТАРТ» ОАО «Альфабанк» https://alfabank.ru/moscow/corporatev1/accounts/_calc_rko/

Средние затраты 490р/месяц.

3.Вывоз мусора сторонней организацией (оплата по отдельному договору)

Обоснование: расценки на вывоз мусора в С-Посадском районе колеблются от 6500р до 7500р за разовый вывоз контейнера объемом 8 кубов. При редком вывозе (реже чем раз в неделю) требуется приобрести свой контейнер.

<http://musor-sergiev-posad.ru/>

<http://smasmo.ru/598-vyvoz-musora-sergiev-posad.html>

<http://musor-uvezu.ru/>

Для сметы принята минимальная стоимость за вывоз контейнера в 6500р.

4. Содержание и обустройство помещений сторожки (установка замков, расходные средства и инвентарь для уборки, огнетушитель, стенд для информации, б/у шкаф для документации, стол, стулья для помещения правления). Оплата по счетам.

Обоснование: Для использования сторожки под охрану нужно минимальное обустройство: стол, стул, раскладушка для отдыха охранника, огнетушитель, туалетное ведро, вода для питьевых и технических нужд, ведро, моющие средства для уборки и т.д.

В смету включена минимальная сумма для разового приобретения необходимых расходных материалов в 6000р. Мебель б/у предполагается найти бесплатно.

5. Расходы на электроэнергию (сторожка, внешнее освещение, работы (сварка), договор с Мосэнергосбытом, оплата по счетчику).

Обоснование: Для использования сторожки под охрану необходимо подключение электричества для освещения. Кроме того, электроэнергия потребуется для строительства и установки сторожки, ограждения площадки для мусора и др. работ.

В смету включена оценочная сумма 3000р в месяц с учетом круглосуточного использования сторожки под охрану и электрического обогрева в зимний период.

6. Очистка от кустарника и покос земель общего пользования (оплата по отдельному договору)

Обоснование: Для выполнения требований по пожарной безопасности земельные участки общего пользования не должны зарастать травой и деревьями. Требуется осуществить покос 340 соток общих земель минимум 2 раза в летний сезон.

В смету включена сумма в 20000 р. по аналогии со сметами аналогичных товариществ.

7. Круглосуточная охрана территории поселка сторонней организацией (ЧОП, 1-н охранник, оплата по отдельному договору)

Обоснование: Для обеспечения контроля основных въездов (сохранности въездных ворот, указателя поселка, информационного стенда и т.п.), контроля соблюдения порядка на территории (исключение заезда посторонних для свалки мусора на участки собственников, вывоза имущества собственников, проезда посторонних по участкам собственников), контроля за площадкой для вывоза мусора (избежание заполнения его посторонними), обеспечение контроля проезда собственников и их грузов в соответствии с правилами проезда, установленными товариществом, необходима организация круглосуточного пункта (сторожки) охраны.

Обоснование:

Стоимость круглосуточной охраны поселка одним охранником колеблется в пределах 60-80тр (вахтовый метод смены охранников)

<https://druzhina1.ru/okhrana-snt>

<http://abmsk.ru/fizicheskaya-okhrana/sadovye-tovarishhestva/>

<http://kontur-gr.ru/prices>

<http://o-bereg.ru/uslugi/ohrana-nedvizhimosti/ohrana-kottedzhej-i-kottedzhnyh-poselkov/>

В смету включена минимальная сумма в 60000 р. в месяц за одного охранника частного предприятия.

8. Накладные расходы (членские книжки, печать и выдача справок и копий документов, канцелярские, почтовые и пр. расходы). Оплата по счетам.

В смету включена оценочная сумма в 30000 р. (нет практики, трудно предсказать, но очевидно, что эти расходы будут).

9. Консультационные и информационные услуги. Оплата по отдельным договорам и счетам.

Обоснование:

В смету включена сумма в 29000 р. оплаченная по договору и счетам за регистрацию ТСН (подавали два раза из-за отказа в регистрации ТСН по адресу на территории поселка).

Другие консультации на 2018 год не запланированы.

10. Приобретение и установка информационных и указательных табличек (противопожарный пруд, сторожка, указатели въездов). Оплата по отдельным договорам и счетам.

Обоснование:

Цены на знаки различаются в зависимости от материалов и качества работы. Наиболее приемлемые цены:

<http://tablichka.su/domovye-znaki.htm>

В смету включена сумма в 20000р. с учетом необходимости установки знака «ОХРАНА» на сторожку, знаков «Видеонаблюдение» на въездах, предупреждающего знака «Противопожарный пруд», знаков, обозначающих названия улиц (по мере установки заборов на угловых участках).

Расходы на оплату труда

11. Зарплата административного персонала (председатель, кассир)

Обоснование:

Для осуществления основных функций товарищества и ведения делопроизводства предлагается минимальный постоянно действующий персонал в составе:

- председатель правления (функции управления);
- кассир (сбор первичных документов учета, взаимодействие с компанией по ведению бухучета).

В смету включены: оклад председателя в 20000р. (размер среднего оклада по СНТ Подмосковья, где уже есть вся инфраструктура); оклад кассира в 5000р (предварительно согласован с предполагаемым работником).

Прочие расходы

12. Единый налог (УСН)

Обоснование:

Не включен в расчет, т.к. нет ясности по количеству собственников, желающих вести расчеты по договорам. Сумма будет определяться по факту заключения договоров.

2. Обеспечение нужд собственников участков по реализации работ и услуг в целях создания, приобретения имущества общего пользования (ИОП) – объектов инфраструктуры поселка, включая дорожные проезды к участкам, въезды на территорию, площадки для вывоза мусора, сторожку для размещения охраны и правления, гостевой парковки, противопожарного пруда и площадки для пожарных машин, водяной помпы и помещения для ее хранения и др. объектов общего пользования

2.1. Доходная часть. (взносы и платежи в целевой фонд развития объектов инфраструктуры поселка и создания, приобретения имущества общего пользования (ИОП))

1. Взносы членов ТСН и платежи индивидуальных собственников участков по договорам в целевой фонд

Обоснование: сумма взносов и платежей индивидуальных собственников в целевой фонд в расчете на одну сотку площади участка, принадлежащего собственнику, рассчитывается одинаково для всех собственников, как отношение общей суммы расходов ТСН «Новопальчино» по данному разделу расходов (5 371 513 рублей) к общей площади в 1479,49 соток всех участков, принадлежащих собственникам, и составляет 3630,65 рублей за одну сотку площади.

2.2. Расходы, связанные с реализацией работ, оказанием услуг, имущественных прав граждан, созданием, приобретением имущества общего пользования (ИОП)

Материальные расходы

1. Выкуп земельных участков для размещения объектов имущества общего пользования. Оплата по отдельному договору.

Обоснование: земельные участки для размещения объектов имущества общего пользования ТСН находятся в собственности ИП «Марасанов» (уполномоченный агент девелопера «Своя земля»). ИП «Марасанов» готово продать данные земельные участки ТСН «Новопальчино» за символическую стоимость из расчета 100 рублей за сотку (проект договора получен, прилагается).

Без выкупа указанных земельных участков у ИП «Марасанов» ТСН «Новопальчино» не имеет законного права размещать на них объекты общей собственности, необходимые для обеспечения проезда к участкам, выполнения требований пожарной безопасности, вывоза мусора и обеспечения других нужд собственников земельных участков.

В смету включена сумма 35013 рублей на оплату цены договора выкупа земельных участков и оплату государственной пошлины (договор прилагается).

2. Въездные ворота (2 шт, профнастил). Оплата по отдельному договору на закупку и установку.

Обоснование: В смету включена сумма 30000 рублей за приобретение, доставку и установку двух недорогих въездных ворот с калитками для пешего прохода:

<https://mo.tiu.ru/p67582842-metalloprofilnye-vorota.html>

3. Сторожка (с фундаментом + установка трубостойки и подвод электричества). Оплата по отдельным договорам. Отдельная смета затрат.

Обоснование: В смету включена сумма 300000 рублей за установку свайного фундамента, приобретение, доставку и установку сторожки размером не менее 4*5 метров с помещением для охраны, правления, комнаты отдыха и санузлом (душ + туалет), установку трубостойки и подведение электричества (вариант утепления зимний).

Пример:

<http://www.box-stroy.ru/modulnye-zdaniya/2-modulnoe-zdanie-m-4-6kh4-8kh2-4-s-tualetom-i-dushem>

(внутренние перегородки в приведенной на сайте цене не учтены).

4. Обустройство мусоросборочной площадки (3м*4м под контейнер 8куб. м (лодочка), приобретение б/у контейнера. Оплата по счетам за материалы и отдельному договору на закупку б/у контейнера.

Обоснование: В смету включена сумма 33000 рублей

Затраты:

- 6000 за подготовку и отсыпку площадки 4*5 метров (под ограждение 3*4 метра) песком (4 куба) и щебнем (2 куба) по геотекстилю (1000р/рулон)

- 27 000р за б/у контейнер с доставкой.

<http://www.vesplastik.ru/index.php?productID=3255>

Без ограждения.

5. Обустройство центрального въезда + получение разрешений на два основных въезда по схеме поселка. Оплата по отдельным договорам. Отдельная смета затрат.

Обоснование: В смету оценочно включена сумма 100000 рублей (строительство одного въезда + все разрешения). Стоимость минимальная, требует уточнения в сторону увеличения.

6. Получение разрешений и проведение земляных работ для организации водоотвода и отсыпки подъездных дорог к участкам собственников. Отсыпка дорог, укладка водоотводных труб под перекрестками. Оплата по счетам и договорам на приобретение материалов и проведение работ.

Обоснование: В смету включена сумма 4 045 000 из расчета стоимости строительства одного квадратного метра дороги 330 рублей при ширине полотна 3,5 метра и общей длине дорог 3 500 метров.

Вариант дороги 1 (проезды):

- отсыпка песком или отсевом слоем 20 см
- укладка геотекстиля толщиной не менее 100 мкм
- отсыпка гравием (фракция 20*40) слоем 12 см
- расклиновка отсевом (5 см)

Вариант дороги 2 (нагруженная часть):

- укладка бутового камня (10 см)
- отсыпка отсевом (10 см)
- укладка геотекстиля толщиной не менее 200 мкм
- отсыпка гравием (фракция 20*40) слоем 15 см

- расклиновка отсевом (5 см)

Стоимостная оценка сделана исходя из опыта строительства дорог и проезда по Центральной и Большой улицам.

7. Отсыпка площадки для двух пожарных машин у противопожарного пруда (для обеспечения возможности забора воды). Оплата по счетам за материалы (укладка геотекстиля и выравнивание гравия – своими силами).

Обоснование: В смету включена сумма 28 500 из расчета организации площадки на 2 пожарные машины размером 4*14 метров:

- отсыпка песком (отсевом) 14 кубов – 11 000р
- геотекстиль 4000р. рулон 50м кв. 200 мкм
- 7 кубометров гравия (фракция 20*40) 12 500р
- 2 кубометра отсева для расклиновки 1000р

8. Установка внешнего ограждения (1,5 км, вдоль трассы, рабица + арматура 2 линии, по цене за один погонный метр забора - 500 руб.). Оплата по отдельному договору.

Обоснование: В смету включена сумма 750 000 из расчета установки забора высотой 2 метра протяженностью 1500 метров (участок вдоль трассы) из сетки рабица с двумя линиями арматуры с покраской основы забора атмосферостойкой краской. Цена такого забора 500рублей за погонный метр:

<https://moszabory.ru/zabory-iz-setki-rabitsy/>

<http://zavodzaborov.ru/zabory-iz-setki-rabitsa/>

9. Установка системы круглосуточного видеонаблюдения на два въезда, и мусоросборочную площадку (комплект на 4-ре камеры с возможностью расширения до 8-ми). Оплата по договору на закупку оборудования (монтаж – своими силами).

Обоснование: В смету включена сумма 50 000 из расчета установки комплекта оборудования в сторожку и 4-х видеочамер (на второй въезд с протяжкой кабеля длиной 700 метров). С жестким диском памяти на 2 Тб и контрольным монитором.

<https://msv77.ru/gotovye-komplekty-videonabludeniya/ahd-komplekts/komplekt-videonablyudeniya-na-4-kameri-po-5-megapikseley.html>