

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

размера членских взносов ГК «Москвич»

к рассмотрению общим собранием собственников

Уважаемые члены кооператива!

Настоящее финансово-экономическое обоснование подготовлено в целях рассмотрения на общем собрании собственников вопроса об установлении экономически обоснованного размера членских взносов, необходимого для обеспечения надлежащего функционирования гаражного кооператива ГК «Москвич».

Размер членских взносов должен обеспечивать:

- содержание общего имущества;
- оплату налогов и обязательных платежей;
- оплату коммунальных услуг;
- выплату заработной платы работникам и привлеченным специалистам;
- исполнение иных обязательств Кооператива;
- формирование минимального финансового резерва.

При подготовке расчета учтены фактические и плановые расходы кооператива, а также необходимость сохранения надлежащего технического, санитарного и организационного состояния объектов кооператива и обеспечения его устойчивой и бесперебойной деятельности в течение года.

1. Исходные данные

По состоянию на планируемый период (2026 год) в составе кооператива числится **304 гаражных бокса**.

В доходную часть сметы включены:

- членские взносы;
- компенсация от ГК «Москвич-2» за тепло — **600 000 руб. в год**.

Расходная часть сформирована исходя из обязательных и регулярных затрат, без которых невозможно обеспечить нормальное функционирование кооператива.

2. Основные статьи расходов

2.1. Оплата труда сотрудников

На оплату труда предусмотрено:

- заработная плата штатных сотрудников — **5 968 404 руб. в год**;
- оплата по договорам ГПХ и самозанятым специалистам, включая бухгалтера и юриста — **804 000 руб. в год**.

Итого по оплате труда: 6 772 404 руб. в год.

Указанные расходы необходимы для:

- текущего управления кооперативом;
- ведения бухгалтерского учета и отчетности;
- юридического сопровождения;
- административной работы;
- контроля хозяйственной деятельности.

2.2. Налоги и обязательные платежи

На налоги и сборы предусмотрено **1 799 321,20 руб. в год**, в том числе:

- налоги с фонда оплаты труда — **1 549 321,20 руб.**;
- госпошлина за рассмотрение судебных дел (судебный иск к предыдущему председателю и правлению, взыскание членских взносов с должников) — **250 000 руб.**

Данные платежи являются обязательными и подлежат исполнению в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Коммунальные и ресурсные услуги

На оплату коммунальных услуг предусмотрено **1 009 080 руб. в год**, в том числе:

- теплоснабжение — **690 000 руб.**;
- водоснабжение — **13 800 руб.**;
- электроэнергия — **305 280 руб.**

В смете учтено повышение стоимости коммунальных услуг на 2027 год.

Указанные расходы обеспечивают бесперебойную эксплуатацию объектов кооператива.

2.4. Содержание общего имущества

На содержание общего имущества предусмотрено **872 000 руб. в год**, в том числе:

- техническое обслуживание систем пожаротушения — **132 000 руб.**;
- материальные расходы — **233 000 руб.**;
- услуги банка — **84 000 руб.**;
- административные расходы — **95 000 руб.**;
- создание и ведение сайта — **60 000 руб.**;
- аудит прошлых периодов — **35 000 руб.**;
- благоустройство территории общего назначения — **240 000 руб.**;
- вывоз мусора — **180 000 руб.**;
- уборка помещений — **60 000 руб.**

Данные расходы необходимы для поддержания имущества в исправном состоянии, обеспечения безопасности, санитарного порядка и организационной устойчивости кооператива.

3. Общая потребность в расходах

Согласно сводному расчету, общая сумма расходов кооператива составляет:

- 9 888 805,20 руб. в год
- 873 055,20 руб. в месяц

4. Расчет доходов при различных размерах членского взноса

Вариант 1. Членский взнос — 1 300 руб. в месяц

Доход от членских взносов:

$$304 \times 1\,300 \times 12 = 4\,742\,400 \text{ руб. в год}$$

С учетом компенсации за тепло:

$$4\,742\,400 + 600\,000 = 5\,342\,400 \text{ руб.}$$

Дефицит бюджета:

$$9\,888\,805,20 - 5\,342\,400 = 4\,546\,405,20 \text{ руб.}$$

Вывод: при взносе 1 300 руб. кооператив не покрывает даже половину обязательных расходов.

Вариант 2. Членский взнос — 2 300 руб. в месяц

Доход от членских взносов:

$$304 \times 2\,300 \times 12 = 8\,390\,400 \text{ руб. в год}$$

С учетом компенсации за тепло:

$$8\,390\,400 + 600\,000 = 8\,990\,400 \text{ руб.}$$

Дефицит бюджета:

$$9\,888\,805,20 - 8\,990\,400 = 898\,405,20 \text{ руб.}$$

Вывод: при взносе 2 300 руб. в месяц кооператив по-прежнему остается в дефиците, хотя разрыв между доходами и расходами существенно сокращается. Однако даже в этом случае поступлений недостаточно для полного покрытия всех обязательных и регулярных затрат в течение финансового периода.

Вариант 3. Членский взнос — 2 500 руб. в месяц

Доход от членских взносов:

$$304 \times 2\,500 \times 12 = 9\,120\,000 \text{ руб. в год}$$

С учетом компенсации за тепло:

$$9\,120\,000 + 600\,000 = 9\,720\,000 \text{ руб.}$$

Дефицит бюджета:

$$9\,888\,805,20 - 9\,720\,000 = 168\,805,20 \text{ руб.}$$

Вывод: при взносе 2 500 руб. в месяц кооператив практически выходит на уровень покрытия текущих расходов, однако сохраняется дефицит, не позволяющий сформировать даже минимальный резерв на непредвиденные затраты, аварийные ситуации и внеплановые ремонтные работы.

Вариант 4. Членский взнос — 2 550 руб. в месяц

Доход от членских взносов:

$$304 \times 2\,550 \times 12 = 9\,302\,400 \text{ руб. в год}$$

С учетом компенсации за тепло:

$$9\,302\,400 + 600\,000 = 9\,902\,400 \text{ руб.}$$

Профицит бюджета:

$$9\,902\,400 - 9\,888\,805,20 = 13\,594,80 \text{ руб.}$$

Вывод: при взносе 2 550 руб. в месяц кооператив формально выходит в небольшой плюс, однако указанный размер практически полностью нивелируется возможными колебаниями тарифов, ростом цен на материалы, услугами подрядчиков и иными текущими изменениями. Такой запас не может быть признан достаточным для обеспечения устойчивой работы кооператива.

Вариант 5. Членский взнос — 2 600 руб. в месяц

Доход от членских взносов:

$$304 \times 2\,600 \times 12 = 9\,484\,800 \text{ руб. в год}$$

С учетом компенсации за тепло:

$$9\,484\,800 + 600\,000 = 10\,084\,800 \text{ руб.}$$

Профицит бюджета:

$$10\,084\,800 - 9\,888\,805,20 = 195\,994,80 \text{ руб.}$$

Вывод: при взносе 2 600 руб. в месяц кооператив получает более устойчивый финансовый результат, позволяющий не только покрывать обязательные расходы, но и формировать минимальный резерв для обеспечения непрерывной деятельности, своевременного реагирования на непредвиденные обстоятельства и недопущения кассовых разрывов.

5. Обоснование необходимости установления взноса на экономически достаточном уровне

При определении размера членского взноса необходимо учитывать не только сумму обязательных платежей по смете, но и потребность кооператива в финансовой устойчивости в течение всего года. Даже при формальном совпадении доходов и расходов отсутствие запаса прочности создает риск возникновения кассовых разрывов и невозможности своевременного исполнения обязательств.

В течение года кооператив может столкнуться со следующими обстоятельствами:

- рост тарифов на коммунальные услуги;
- увеличение стоимости материалов и хозяйственных товаров;
- внеплановые ремонтные работы;
- замена оборудования и элементов инфраструктуры;
- расходы на устранение аварийных ситуаций;
- задержки поступления членских взносов;
- необходимость срочного привлечения подрядных организаций.

При установлении взноса на уровне, не обеспечивающем достаточный финансовый резерв, любое отклонение от плановых показателей приводит к дефициту денежных средств. В результате кооператив вынужден либо накапливать задолженность, либо переносить исполнение обязательных платежей, что является недопустимым.

6. Необходимость формирования минимального резерва

Для нормальной деятельности кооператива требуется не только покрытие текущих расходов, но и наличие минимального резерва. Указанный резерв необходим для:

- аварийных и срочных ремонтных работ;
- замены вышедшего из строя оборудования;
- устранения последствий нештатных ситуаций;
- оплаты обязательств в периоды временного снижения поступлений;
- обеспечения непрерывности работы кооператива.

При размере взноса 1 300 руб. **резерв не формируется**, поскольку доходы не покрывают даже базовые расходы.

При размере взноса 2 300 руб. **дефицит сохраняется**, и кооператив также не имеет возможности создавать накопления.

При размере взноса 2 500 руб. **бюджет приближается к балансу, однако остается недостаточным для устойчивой работы**.

При размере взноса 2 550 руб. кооператив получает лишь **минимальный положительный результат**, который не обеспечивает достаточного запаса прочности и может быть полностью нивелирован даже незначительным ростом тарифов, увеличением стоимости услуг подрядчиков либо возникновением внеплановых расходов.

При размере взноса 2 600 руб. в месяц формируется более **устойчивый финансовый результат, позволяющий кооперативу не только исполнять текущие обязательства в полном объеме, но и создавать минимальный резерв**, необходимый для поддержания бесперебойной деятельности в течение года.

7. Экономическая обоснованность увеличения взноса

Размер членского взноса должен определяться исходя из реальной потребности кооператива в финансировании всех обязательных расходов, а не исключительно из исторически сложившегося уровня платежей.

Смета показывает, что действующий либо недостаточно повышенный размер взноса не соответствует фактической стоимости содержания кооператива. Для обеспечения

бездефицитной и устойчивой работы необходимо, чтобы доходная часть сметы покрывала:

- фонд оплаты труда;
- налоговые обязательства;
- коммунальные платежи;
- содержание общего имущества;
- административные и хозяйственные расходы;
- благоустройство территории;
- резерв на непредвиденные затраты.

Именно поэтому при рассмотрении вопроса о размере членского взноса следует исходить не только из текущего баланса доходов и расходов, но и из необходимости обеспечить кооперативу возможность бесперебойной деятельности в течение всего года.

8. Вывод

Финансово-экономический анализ сметы подтверждает, что размер членского взноса оказывает прямое влияние на устойчивость работы гаражного кооператива ГК «Москвич».

При взносе 1 300 руб. в месяц кооператив получает ежегодный **дефицит более 4,5 млн руб.**

При взносе 2 300 руб. в месяц **дефицит сокращается, однако по-прежнему составляет почти 900 тыс. руб.**

При взносе 2 500 руб. в месяц кооператив практически выходит на **уровень покрытия текущих расходов, однако сохраняется недостаток средств** для формирования резерва и обеспечения финансовой устойчивости.

При взносе 2 550 руб. в месяц достигается лишь **минимальный положительный результат, который не создает достаточного запаса прочности** и может быть полностью нивелирован даже незначительным ростом тарифов или внеплановыми расходами.

При взносе 2 600 руб. в месяц обеспечивается более **устойчивое финансовое положение кооператива, позволяющее покрывать обязательные расходы и формировать минимальный резерв на непредвиденные затраты.**

Таким образом, при определении размера членского взноса необходимо учитывать не только арифметическое равенство доходов и расходов, но и практическую возможность кооператива выполнять свои обязательства без образования задолженности, кассовых разрывов и необходимости экстренного привлечения дополнительных средств.

С учетом изложенного экономически обоснованным является размер членского взноса, обеспечивающий:

- полное покрытие обязательных расходов;
- наличие минимального резерва на непредвиденные затраты;
- своевременную оплату труда сотрудников и привлеченных специалистов;
- исполнение налоговых и иных обязательных платежей;
- надлежащее содержание общего имущества и территории;
- устойчивую и бесперебойную работу кооператива в течение всего года.

9. Заключительные положения

В связи с изложенным при вынесении вопроса на общее собрание собственников целесообразно рассматривать размер членского взноса не ниже уровня, позволяющего кооперативу работать без дефицита и без риска нарушения обязательств перед работниками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями и государственными органами.

Итоговый вывод: для обеспечения нормального функционирования ГК «Москвич» размер членского взноса должен быть установлен с учетом фактической структуры расходов, обязательных платежей и необходимости формирования минимального финансового резерва. В противном случае кооператив будет ежегодно сталкиваться с дефицитом бюджета, что неизбежно приведет к ухудшению качества содержания имущества, росту задолженности и снижению устойчивости всей хозяйственной деятельности.

10. Сводная таблица расчетов членских взносов

	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4	Вариант 5
	1300,00	2300,00	2500,00	2550,00	2600,00
доход от взносов	4 742 400,00	8 390 400,00	9 120 000,00	9 302 400,00	9 484 800,00
иной доход	600 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00
расход	9 888 805,20	9 888 805,20	9 888 805,20	9 888 805,20	9 888 805,20
дефицит/профицит	-4 546 405,20	-898 405,20	-168 805,20	13 594,80	195 994,80

Сводная таблица расчетов подтверждает, что наиболее экономически обоснованным является размер членского взноса **2 600 руб. в месяц.**

Указанный размер **обеспечивает покрытие обязательных расходов кооператива и формирование минимального резерва на непредвиденные затраты.**

При меньшем размере взноса **сохраняется дефицит бюджета либо отсутствует достаточный запас финансовой устойчивости.**

В связи с этим предлагается вынести на общее собрание вопрос об установлении членского взноса в размере **2 600 руб. в месяц.**