

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ размера членских взносов ГК «Москвич»

К рассмотрению общим собранием собственников



НАДЕЖНОСТЬ
СОДЕРЖАНИЕ.
СОВРЕМЕННОЕ.
РАЗВИТИЕ.

Уважаемые члены кооператива!

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



Размер членских взносов должен обеспечивать:

- содержания 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.

1 Исходные данные



По состоянию на планируемый период 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

- заработная плата штатных сотрудников – **5 968 404 руб.;**
- оплата на аутсорсинг (ГК «самостоятельно» специалисты (бухгалтер), юрист и др.) – **804 000 руб.**

Итого: 6 772 404 руб. в год.



2.2 Налоги и обязательные платежи

- налог с фонда оплаты труда – **1 549 321,20 руб.;**
- страховые взносы – **260 000 руб.**

Итого: 1 799 321,20 руб. в год.



2.3 Коммунальные и ресурсные услуги

- теплоснабжение – **600 000 руб.;**
- водоснабжение – **13 800 руб.;**
- электроснабжение – **305 280 руб.**

Итого: 1 049 080 руб. в год.

В смете учтено повышение стоимости коммунальных услуг на 2027 год.



2.4 Содержание общего имущества

- 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 – **240 000 руб.;**
- вывоз мусора – **180 000 руб.;**
- уборка помещений – **60 000 руб.**

Итого: 872 000 руб. в год.

3 Общая потребность в расходах



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

Показатель	Вариант 1 взнос 1 300 руб.	Вариант 2 взнос 2 300 руб.	Вариант 3 взнос 2 500 руб.	Вариант 4 взнос 2 550 руб.	Вариант 5 взнос 2 600 руб.
Доход от взносов	7 492 400	8 390 400	9 728 400	9 302 400	9 484 800
Иной доход (компенсация за тепло)	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Всего доходов	8 342 400	8 990 400	9 720 000	9 902 400	10 084 800
Расходы	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



Обоснование необходимости установления взноса на экономическом 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 соблюдении доходов и расходов, отсутствия запаса прочности создает риск возникновения кассовых разрывов.

Кооператив может столкнуться со следующими обстоятельствами:

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



Необходимость формирования минимального резерва

Резерв необходим для аварийных и иных непредвиденных расходов, восстановления, устранения последствий негативных ситуаций, оплаты обязательств в периоды временного снижения поступлений и обеспечения непрерывной работы кооператива. Существенный резерв формируется при взносе 2 600 руб. в месяц.



Экономическая обоснованность увеличения взноса

Размер взноса должен определяться исходя из реальной потребности кооператива в финансировании всех обязательных расходов, а не исключительно из оснований экономического уровня платежей. Смета показывает, что более низкий размер взноса не соответствует фактической стоимости содержания кооператива.



Вывод

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



Заключительное положение

Целесообразно рассматривать размер членского взноса не ниже уровня, позволяющего кооперативу работать стабильно и без риска нарушения обязательств перед работниками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями и государственными органами.



Итоговый вывод

С учетом изложенного экономически обоснованным является размер членского взноса, обеспечивающий полное покрытие расходов и формирование минимального резерва.

Предлагается установить членский взнос

2 600 руб. в месяц

вынести данный вопрос на общее собрание собственников.