

Приложение №3 к бюллетеню Общего собрания членов ПГЭК «Таллинская, 26» и собственников машиномест, расположенных в гаражном комплексе ул. Таллинская, д. 26, стр. 1.

Финансово-экономическое обоснование размеров членских взносов членов ПГЭК «Таллинская, 26», а также собственников машиномест гаражного комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Таллинская, д. 26, стр.1, не являющихся членами ПГЭК «Таллинская, 26» на период с 01.07.2026 по 30.06.2027

Настоящее финансово-экономическое обоснование (далее также ФЭО), а также приходно-расходная смета (далее также ПРС) на период с 01.07.2026 по 30.06.2027 подготовлены в целях определения размера ежемесячных членских взносов, а также ежемесячной платы собственников машиномест, не являющихся членами ПГЭК «Таллинская, 26», в гаражном комплексе, расположенном по адресу г. Москва, ул. Таллинская, д. 26, стр.1 с соответствии с требованием части 7 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Настоящие приходно-расходная смета и финансово-экономическое обоснование подлежат утверждению общим собранием членов ПГЭК «Таллинская, 26» .

Все собственники машиномест в гаражном комплексе несут бремя ответственности за содержание общего имущества, финансирование деятельности органов управления общим имуществом ПГЭК «Таллинская, 26», проведение ремонтов общего имущества и формирование фонда «Прочие непредвиденные расходы».

Собственники машино-мест, не являющиеся членами ПГЭК «Таллинская, 26», вправе использовать общее имущество в гаражном комплексе на равных условиях и в объеме, установленном для членов ПГЭК «Таллинская, 26» и, в соответствии с требованиями статьи 27 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ, обязаны вносить плату за содержание общего имущества, ремонт гаражного комплекса, за услуги и работы по управлению общим имуществом, причем суммарный ежегодный размер указанной платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру членских взносов членов ПГЭК «Таллинская, 26».

В соответствии с ч. 9 ст. 26 и ч. 5 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях...» в случае неуплаты ежемесячных членских взносов и целевых взносов членами ПГЭК «Таллинская, 26», а также в случае невнесения ежемесячной и целевой платы собственниками машиномест, не являющихся членами ПГЭК «Таллинская, 26», кооператив вправе взыскать их в судебном порядке.

При планировании затратных статей ПРС использовались:

- предварительная оценка общего текущего состояния здания гаражного комплекса, полученная в результате его осмотра, а также подготовленный на

основе последнего план содержания и ремонта общего имущества в гаражном комплексе на период с 01.07.2026 по 30.06.2027 гг.;

- фактические показатели хозяйственной деятельности ПГЭК «Таллинская, 26» за период с 2023 по 2025 гг. включительно, полученные в результате ревизии, проведенной на основании решения Общего собрания членов ПГЭК «Таллинская, 26» от 27.11.2025;
- запросы коммерческих предложений и исследования рыночных цен.

Финансово-экономическое обоснование и приходно-расходная смета являются основанием для определения размера ежемесячных членских взносов (ежемесячной оплаты эксплуатационных расходов).

1. План содержания и ремонта общего имущества в гаражном комплексе на период с 01.07.2026 по 30.06.2027 гг.

План содержания и ремонта общего имущества в гаражном комплексе нацелен на достижение следующих основных результатов.

Восстановление перекрытий и несущих конструкций гаражного комплекса. Проведение ремонтов (восстановление) будет выполнено с учетом запланированного обследования технического состояния гаражного комплекса (включая инструментальную дефектоскопию) с определением категории технического состояния здания и выработкой технических решений планируемых работ.

Проведение ремонтных работ, связанных с требованиями по обеспечением пожарной безопасности.

Автоматизация въездных ворот для въезда и выезда без присутствия охраны, что позволит постепенно сократить количество постов охраны до 1 (одного) с соответствующей экономией расходов на оплату труда.

Прочие текущие работы и ремонты, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества.

2. Расшифровка текущих расходов на период с 01.07.2026 по 30.06.2027, покрываемых за счет ежемесячных членских взносов

Расходы на оплату труда и обязательные отчисления

Совокупность всех выплат, начисленных работникам за выполнение ими трудовых обязанностей и обязательные платежи во внебюджетные фонды на период с 01.07.2026 по 30.06.2027 оценивается в **4 604 853 рубля**. Указанная сумма предполагает повышение ставки охранника с 2300 до 2500 рублей за одну смену.

Коммунальные услуги

Расходы на отопление, электроэнергию и водоснабжение составят в общей сложности **1 292 060 рублей**. Рассчитаны как среднее за три предыдущих периода, а также с учетом планируемого в октябре 2026 года повышения тарифов на указанные услуги на 10%.

Охрана и безопасность

Обслуживание системы пожаротушения - **38 000 рублей**, на основании действующего договора.

Содержание общего имущества

Перезарядка огнетушителей, замена пожарных рукавов, подготовка к отопительному сезону, покраска фасада, мойка гаража, уборка мусора и прочее составят **264 000 рублей** - на основании текущих цен. Перечень расходов на содержание представлен в Приложении №2 к бюллетеню Общего собрания членов ПГЭК «Таллинская, 26» и собственников машиномест, расположенных в гаражном комплексе ул. Таллинская, д. 26, стр. 1.

Ремонт общего имущества

Ремонтные работы в рассматриваемом периоде в общей сумме составят **3 147 940 рублей** - на основании анализа текущих цен и/или коммерческих предложений. Перечень ремонтных работ представлен в Приложении №2 к бюллетеню Общего собрания членов ПГЭК «Таллинская, 26» и собственников машиномест, расположенных в гаражном комплексе ул. Таллинская, д. 26, стр. 1.

Административные расходы

Расходы на сервис удаленной работы в 1С, услуги банка, пошлины и сборы при реорганизации ПГЭК «Таллинская, 26» в ТСН, судебные расходы (пошлины) а также телефонию, копирование документов и т.п. составят **210 124 рубля**. Определены - как среднее за три предыдущих периода.

Налоги прочие

УСН в размере 6% общей суммой **117 360 рублей**.

Общая сумма расходов в планируемом периоде составит 9 674 337 рублей.

Прочие непредвиденные расходы

Фонд на непредвиденные расходы в размере 2,5% от совокупной величины предполагаемых в рассматриваемом периоде расходов (**9 674 337 рублей**) составляет **241 858 рублей**.

РАСХОД итого составит **9 916 196 рублей**.

3. Расшифровка доходов за период с 01.07.2026 по 30.06.2027

Входящий остаток

Входящий остаток в кассе и на расчетном счету по состоянию на 01.07.2026 ожидается в размере **50 000 рублей**.

Доходы от использования общего имущества

Доходы от использования общего имущества в рассматриваемом периоде, как ожидается, составят **1 956 000 рублей**. Сумма доходов от использования общего имущества определяется на основании тарифов, сформированных на рыночных условиях, и

устанавливаемых Правлением в соответствии с решением общего собрания членов ПГЭК «Таллинская, 26» от 27.11.2025 г.

Погашение задолженности

Погашение задолженности по уплате членских и целевых взносов (платы) собственниками машиномест, включает погашение текущей задолженности в размере **240 000 рублей**, исходя из сложившейся практики ПГЭК «Таллинская, 26». А также поступления по исполнительным листам в размере **180 000 рублей**.

ПРИХОД денежных средств составит 2 426 000 рублей.

4. Расчет членских взносов (платы) на период с 01.07.2026 по 30.06.2027

Текущий размер членского взноса 2 500 рублей установлен в апреле 2019 года и с тех пор не изменялся.

Величина членских взносов рассчитывается как разница между текущими расходами и доходами, деленная на количество машиномест в гаражном комплексе и деленная, в свою очередь, на 12 месяцев.

Общее количество машиномест – 143 (Сто сорок три). Количество бесхозных машиномест – 1 (Одно), собственник умер, круг наследников не известен. Таким образом количество машиномест, участвующих в расчете величины членского взноса – 142 (Сто сорок два).

$$\text{Членский взнос} = \frac{\text{РАСХОД итого} - \text{Приход}}{\text{Количество машиномест} * 12} = \frac{(9\,916\,196 - 2\,426\,000)}{142 * 12} = 4\,396$$

Таким образом, с учетом округления, величина членского взноса и величина ежемесячной платы собственников машиномест, не являющихся членами ПГЭК «Таллинская, 26») на период с 01.07.2026 по 30.06.2027 устанавливается в размере **4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей в месяц**.

С учетом указанной величины ежемесячного членского взноса (ежемесячной платы) предполагаемый остаток на расчетном счету и в кассе ПГЭК «Таллинская, 26» на 30.06.2027 составит **7 404 рубля**.

5. Прочие дополнительные условия

Перераспределение расходов между статьями приходно-расходной сметы и использование средств по статье «Прочие непредвиденные расходы» производится в рамках утверждённой сметы на основании решения правления ПГЭК «Таллинская, 26».

В случае превышения поступлений по статьям «Погашение задолженности по взносам за предыдущие периоды» и «Поступления по исполнительным листам» по сравнению с величинами, заложенными в приходно-расходную смету (240 000 и 180 000 рублей

соответственно), указанные поступления могут расходоваться по решению правления ПГЭК «Таллинская, 26» по статье «Прочие непредвиденные расходы».

6. Приложения

Приложение 1. Результат осмотра техсостояния гаражного комплекса

Председатель правления _____ /Н.В. Титов/

Исполнительный директор _____ /О.Д. Карпов/