

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

Исх.№ от 29 от 11.04.2018

«Проект тарифов 2018 г

*(Членские взносы, Эксплуатационные
взносы)»*

Некоммерческое партнерство содействия.

Развитию, благоустройству и эксплуатации

Клубного поселка «Зеленый Мыс»

141052, Московская область,

Мытищинский район, д.Подольниха,

ул. Флотская, вл.1, стр.1, корп.1,2

Исполнительному директору Коськову В.В.

Председателю Правления Шумкову Д.М.

Уважаемый Вячеслав Викторович и Дмитрий Михайлович!

Во исполнение обязательств по Договору №01-11 (ЗМ) от 14.11.17 направляю Вам Проект расчета «Тарифов» на 2018 год для Собственников з/у –Физических и Юридических лиц применительно к Поселку «Зеленый Мыс» (НП Зеленый Мыс).

Сводные данные размещены в Таблице №1 «Свод базовых ставок и коэффициентов увеличения базовых ставок в части платежей в виде ЧЛЕНСКИХ, ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ, ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ применительно к Собственникам з/у в НП Зеленый Мыс, а также Бизнесу, осуществляющему свою деятельность на территории НП ЗМ».

Основные исходные данные, использованные для расчетов, указаны в Таблице №2 «Исходные данные для расчета тарифов 2018 года в НП ЗМ (ПРОЕКТ 2018)».

Механизм расчетов для каждой группы Плательщиков указан в Таблицах №№3-6.

Образец планового расчета стоимости эксплуатационного взноса для ЮЛ, не являющегося членом НП ЗМ, представлен в Таблице №7 «Структура квитанции (Акта) на оплату ЮЛ-НЕчлена НП ЗМ с учетом Членского взноса 2018 (ПРОЕКТ к Общему Собранию) Школа, д/сад, пансион.

Общие допущения при расчетах:

1. Выделены 4 группы Плательщиков:

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

- 1.1 Физические лица-Собственники з/у в границах территории НП ЗМ, являющиеся Членами НП
 - 1.2 Юридические лица-Собственники з/у в границах территории НП ЗМ, являющиеся Членами НП
 - 1.3 Физические лица-Собственники з/у в границах территории НП ЗМ, НЕ являющиеся Членами НП (в т.ч. ЮЛ, владеющие з/у с ВРИ ИЖС и не использующие з/у для размещения бизнеса)
 - 1.4 Юридические лица-Собственники з/у в границах территории НП ЗМ, НЕ являющиеся Членами НП (ЮЛ, владеющие з/у с ВРИ, отличным от ИЖС и использующие з/у для размещения бизнеса)
2. Собственность всех потенциальных Плательщиков подтверждена актуальными Выписками из ЕГРП, подтвержденными печатью Росреестра (период получения Выписок-январь 2018-апрель 2018).
 3. По состоянию на 11.04.2018 в состав НП ЗМ входят 367 з/у, из которых 6 з/у входят в границы поселка по формальному признаку (з/у бывшей Техоптимы). В отношении всех 367 з/у сформированы границы, они учтены кадастром и Росреестром с присвоением кадастровых номеров (Руководством НП были заказаны 367 актуальных выписок из Росреестра) .
 4. В отношении з/у бывшей Техоптимы с 13.07.2012г. действует режим частного сервитута по отношению к з/у НП ЗМ с площадью 223 179 м.кв и кадастровой стоимостью 213 517 581,09 руб. (Предоставление прохода и проезда через з/у, а также для прокладки через него и эксплуатации линии связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и канализации
 5. По состоянию на 11.04.2018 в состав НП ЗМ входят 10 з/у, принадлежащих на праве собственности НП ЗМ, и предназначенных для размещения инженерных сооружений, сетей и плоскостных сооружений всего поселка, т.е. используемых всеми жителями поселка и являющихся по содержанию Общим имуществом поселка
 6. По состоянию на 11.04.2018 г в состав НП ЗМ входят два з/у, принадлежащих на праве собственности ЮЛ с ВРИ ИЖС (Релакс-Сервис ООО, Зеленый Мыс ООО).

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

7. Все Собственники з/у, входящих в состав НП ЗМ, обязаны компенсировать расходы НП ЗМ на содержание и обслуживание сотрудниками НП ЗМ з/у, относящихся по содержанию к Общему имуществу поселка по аналогии с Общим имуществом согласно ГК РФ и ЖК РФ (в т.ч. и «Техоптима», которая согласно Соглашению об установлении частного сервитута ПОСТОЯННОГО ВОЗМЕЗДНОГО от 14.03.2011 также пользуется всей инфраструктурой поселка)
8. По состоянию на 11.04.2018 на территории НП ЗМ выделены следующие капитальные объекты, сооружения, не принадлежащие НП ЗМ:
 - 8.1 Здание Школы (высокая численность посетителей)
 - 8.2 Здание ДДОУ (д/сад) (высокая численность посетителей)
 - 8.3 Здание Пансиона (высокая численность посетителей)
 - 8.4 Здание АХК с общежитием (высокая численность посетителей)
 - 8.5 Здание КРК (высокая численность посетителей)
 - 8.6 Здание СОК (высокая численность посетителей)
 - 8.7 Котельные 1,2 (1-внутренняя, 1-внешняя)
 - 8.8 КТО
 - 8.9 Эллинг
 - 8.10 Ресторан (высокая численность посетителей)
 - 8.11 Марина
 - 8.12 Технический причал
9. Собственники з/у, на которых расположены вышеуказанные Активы, также обязаны компенсировать расходы на содержание и обслуживание общего имущества поселка в размере, не меньшем, чем Обычный Собственник з/у с ВРИ ИЖС
10. Собственники з/у, на которых расположены вышеуказанные Активы, и в отношении которых присутствует фактор «высокой посещаемости клиентов» ОБЯЗАНЫ сверх обычной ставки компенсации затрат на содержание общего имущества (в размере, не ниже рядового Собственника ИЖС), компенсировать НП ЗМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ расходы на содержание Общего имущества (сети, дорожный фонд, инженерное оборудование)

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

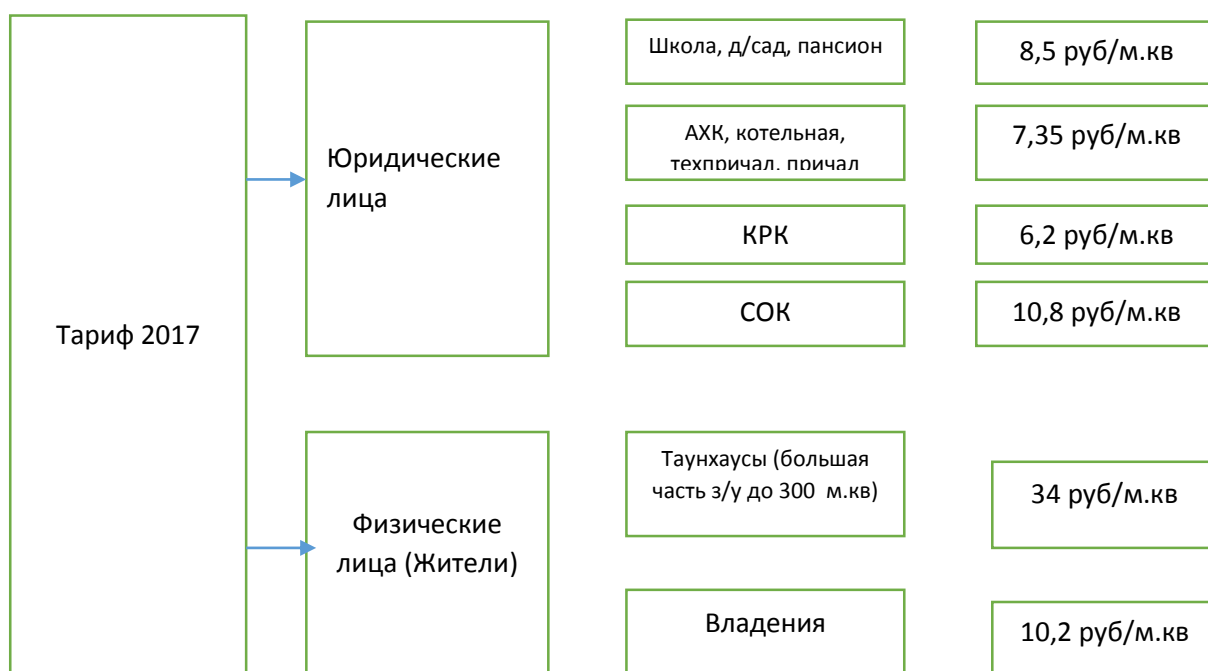
350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

11. Наличие вышеуказанных ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ затрат вызвано повышенным износом инфраструктуры поселка и, как следствие, более частыми капиталовложениями со стороны Частных лиц-жителей поселка. Износ напрямую зависит от частотности клиентуры Бизнеса (обилие клиентов – сверхнагрузка на сети водоснабжения и канализования, специфика бизнеса типа общепита-сверхнагрузка на сети электроснабжения, ежедневной «человекооборот» клиентуры с на транспортных средствах – сверхизнос дорожного фонда
12. В отношениях м/у НП ЗМ и потенциальными Плательщиками взносов на содержание ОБЩЕЙ инфраструктуры поселка выделяются ТОЛЬКО СОБСТВЕННИКИ З/У (наличие или отсутствие зданий, сооружений на з/у в расчет не принимается, законченное/незаконченное строительство-не имеет значения-по норме ГК РФ и ЗК РФ.
13. В отношениях м/у НП ЗМ и Бизнесом выделен так называемый «якорный» владелец, т.е. головной Собственник з/у, на котором расположен Актив.
14. По вышеуказанной причине в отношении КРК не рассматриваются владельцы апартаментов, а рассматривается «головной» Собственник з/у и «якорный» -здания КРК .
15. Все предложения головного собственника КРК в части учета, перераспределения ресурсов, а также учета распределения затрат в части МОПов КРК-относятся к деятельности УК «Управление общим имуществом здания КРК», Заказчиком данных услуг должен выступать Релакс –Сервис как Головной Собственник, данные договорные отношения м/у НП ЗМ и Релаксом не предусмотрены, не оформлены договорными отношениями и не оплачиваются, соответственно, при расчете принято допущение что КРК рассматривается как неделимый объект, тем более, что в отношении з/у под КРК согласно сведениям из Росреестра, не применяется режим неразграниченной/разграниченной долевой собственности на з/у.
16. Все услуги и пожелания Заказчика по обслуживанию «личного» оборудования и сетей Заказчика, не входят в базовую расценку эксплуатационного взноса ЮЛ, поэтому подлежат доп. Оплате (см. договор с Релаксом 3-РС/ЭНП от 09.012017)

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

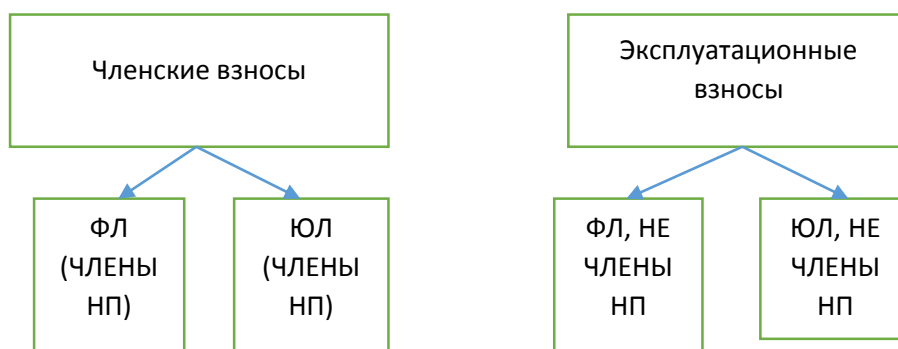
17. Все потенциальные Плательщики считаются Членами НП только при наличии СОБСТВЕННОСТИ на з/у и заявления от своего имени. При наличии Доверенности на вступление в Членство – необходимо конкретное указание возможность данного действия в НОТАРИАЛЬНОЙ ДОВЕРЕННОСТИ (в противном случае платежи от таких лиц могут быть оспорены ИФНС как Доходы, подлежащие 6% УСН. Представительство, опекунов, периоды вступления в наследство подлежат рассмотрению в особом порядке.
18. При анализе «справедливости» тарифов, действовавших в период с 2012 по февраль 2018 года включительно определено, что тарифы 2017 не являлись справедливыми для всех групп землевладельцев, в самой выгодной позиции оказывался Бизнес, в самой несправедливой – владельцы з/у под таунхаусами (см. схему). Если владельцам таунхаусов обслуживание общих территорий обходилось в среднем порядка 34 руб/м.кв от м.кв. владения своим з/у, то владельцы домовладений уплачивали только 10,2 руб/м.кв. Ставка бизнеса при этом варьировалась от 6-10 руб/м.кв. При этом, Бизнес не уплачивал целевые взносы на ВОЛС, СВН (за исключением школы, которая изначально внесла средства на ВОЛС)



«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

19. Для соблюдения принципа справедливости между Частными землевладельцами и Бизнесом была рассчитана «БАЗИСНАЯ СТАВКА» тарифа, которая рассчитывается как частное от МЕСЯЧНОЙ суммы затрат на ТЕКУЩЕЕ содержание общего имущества и ОБЩЕЙ площади з/у (за минусом площадей территорий общего пользования)
20. Для расчетов с потенциальными Плательщиками выделяются четыре основных типа платежей



21. Для ЮЛ (Бизнеса) на основании анализа первичных бухгалтерских документов 2017г разработана система повышающих коэффициентов, увеличивающих базовую ставку Эксплуатационного взноса в зависимости от степени воздействия на инфраструктуру
22. Базовая ставка Целевого взноса на капитальные затраты НП (капитальные ремонты, реконструкции и модернизации, приобретение новых единиц специализированной техники и оборудования и пр) также рассчитана с учетом принципа справедливости и подлежит уплате с м.кв. владения з/у (при условии согласования Общим собранием сумм и статей бюджета капитальных затрат 2018)
23. Ввиду того, что Эксплуатационные взносы по природе являются ОПЛАТОЙ Заказчика за предоставляемую услугу, то данная деятельность (применительно к ЮЛ НЕчленам) является для НП ЗМ коммерческой (наряду с реализацией воды и услугами интернет), соответственно, в расценке учтена норма рентабельности 10% и 6 % УСН.

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

24. Для ТСН Лазурный берег и КП Прибрежное ввиду отсутствия з/у как основы для расчета, применен иной принцип, а именно, % воздействия на системы водоснабжения и водоотведения НП ЗМ на основании выделенных им поселком технических мощностей

Приложения:

1. Электронный EXCEL файл «Тарифы 2018 основные показатели расчетов» в составе следующих таблиц:
 - 1.1 Таблица №1 «Свод базовых ставок и коэффициентов увеличения базовых ставок в части платежей в виде ЧЛЕНСКИХ, ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ, ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ применительно к Собственникам з/у в НП Зеленый Мыс, а также Бизнесу, осуществляющему свою деятельность на территории НП ЗМ».
 - 1.2 Таблица №2 «Исходные данные для расчета тарифов 2018 года в НП ЗМ (ПРОЕКТ 2018)». EXCEL
 - 1.3 Таблица №3 «Структура квитанции на оплату ФЛ-Члена НП ЗМ с учетом Членского взноса 2018, Целевого взноса 2018» (ПРОЕКТ к Общему Собранию) EXCEL
 - 1.4 Таблица №4 «Структура квитанции (Акта) на оплату ЮЛ-Члена НП ЗМ с учетом Членского взноса 2018, Целевого взноса 2018 (ПРОЕКТ к Общему Собранию) EXCEL
 - 1.5 Таблица №5 «Структура квитанции (Акта) на оплату ФЛ-НЕчлена НП ЗМ с учетом Членского взноса 2018, Целевого взноса 2018» (ПРОЕКТ к Общему Собранию) EXCEL
 - 1.6 Таблица №6 «Структура квитанции (Акта) на оплату ЮЛ-НЕчлена НП ЗМ с учетом Членского взноса 2018, Целевого взноса 2018» (ПРОЕКТ к Общему Собранию) EXCEL

«Индивидуальный предприниматель Баранова Милена Петровна»

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников д.5 кв.366
ИНН 231211638335 ОКПО 0120800357
р/сч 40802810747410001408 в Дополнительном офисе №1 филиала Южный «ПАО
«БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Тел. +7 (916) 251-64-81, bmp71pe@gmail.com

- 1.7 Таблица №7 «Пример стоимости формирования месячной услуги по управлению (Эксплуатационный взнос), оказываемой НП ЗМ Юридическому лицу (НЕ члену) – Собственнику Активов (з/у, на которых расположены Активы) в виде Школы, ДДОУ, пансиона» (ПРОЕКТ к Общему Собранию). EXCEL
2. Электронный EXCEL файл «Бюджет 2018 (в т.ч. расходы по подразделениям) в составе 12-ти таблиц»
3. Электронный EXCEL файл Таблица «Энергомощности НП ЗМ распределение» в составе 2-х таблиц
4. Электронный EXCEL файл Таблица «ФОТ (анализ для распределения затрат бюджета)» в составе 2-х таблиц

Баранова М.П.

11.04.2017

Подпись: Баранова Милена Петровна (_____)