

# Экономическое состояние СНТ «Агро-клуб Усадьба»: аналитический вывод

## 1. Общая финансовая модель

СНТ функционирует как **классическая некоммерческая организация**, без коммерческой деятельности, полностью зависима от:

- членских взносов;
- целевых взносов;
- взысканий задолженности за прошлые периоды.

Финансовая модель **структурно устойчива**, но **хронически напряжена** из-за разрыва между:

- фактическими расходами на содержание инфраструктуры;
- реальной собираемостью взносов.

---

## 2. Состояние активов и обязательств

- Балансовая стоимость имущества общего пользования — **167,7 млн руб.**
- Имущество активно эксплуатируется более 6 лет → требует **постоянных и растущих затрат на содержание**.
- За период 2012–2024 гг. расходы превысили поступления: **накопленный дефицит целевого фонда** сформировал долговую нагрузку перед подрядчиками.



Ключевой факт:

**Инфраструктура создана и эксплуатируется авансом — за счёт отсрочек подрядчиков и недоплат собственников.**

---

## 3. Дефицит и его динамика

- Дефицит целевого фонда на начало 2024 года: **21,07 млн руб.**
- Дефицит на конец 2024 года: **19,20 млн руб.**
- Снижение дефицита за год: **≈ 1,87 млн руб.**



Это **положительная динамика**, но:

- дефицит остаётся системным;
  - он сокращается в основном за счёт **погашения старых долгов**, а не роста текущей дисциплины.
-

#### 4. Собираемость взносов — ключевая проблема

На 01.01.2025:

- недополучено **членских взносов** — **9,1 млн руб.**
- недополучено **целевых взносов** — **3,29 млн руб.**
- совокупная задолженность собственников — **более 12,4 млн руб.**

При этом:

- в 2024 году взыскано через суды и досудебно **более 2,4 млн руб.;**



Экономический вывод:

**СНТ вынуждено тратить значительные средства на взыскание долгов, чтобы финансировать базовую инфраструктуру.**

---

#### 5. Рост расходов (структурный фактор)

С 2020 по 2024 год:

- вывоз ТКО → **рост в 6,3 раза;**
- газоснабжение → **рост в 2,6 раза;**
- водоснабжение → **рост потребления в 2,3 раза;**
- земельный налог → **рост в 2,4 раза;**
- РКО банка → **рост в 4,5 раза.**
- Щебень — 1,8 в раза



При этом **размер взносов утверждён в 2020 году и не индексировался.**



Экономически это означает:

**текущая смета не соответствует реальной стоимости эксплуатации поселка.**

---

#### 6. Дороги и проезды (ключевая зона напряжения)

- Интенсивность эксплуатации растёт (больше домов, больше постоянного проживания).
- Щебёночные дороги объективно деградируют.
- Работы выполняются, но **в режиме латания**, а не капитального обновления.



Финансовая причина:

**отсутствие достаточного целевого финансирования, а не отсутствие работ.**

---

#### 7. Управленческий и финансовый вывод

Экономическое состояние СНТ можно охарактеризовать как:

**Функционирующее, но находящееся в режиме постоянного финансового напряжения из-за недофинансирования и низкой платёжной дисциплины части собственников.**

СНТ:

- выполняет обязательства;
- сохраняет инфраструктуру в рабочем состоянии;
- снижает дефицит;
- но исчерпало запас “терпимости” сметы 2020 года.

---

**Качество инфраструктуры в СНТ определяется не обсуждениями, а уровнем финансирования и платёжной дисциплиной собственников.**