Приложение № 1 к приходно-расходной смете СНТ

 «Агро-клуб-Усадьба» по целевым взносам на 2026 год.

 ***«От освоения — к комфортному проживанию»***

То, что было правильно в 2012 году, сегодня не подходит. Коммуникации проведены, дома построены, рельеф зафиксирован. Теперь есть все условия, чтобы проектировать и строить капитальные дороги с ливневыми стоками, заниматься охраной и организовывать дорожное движение. Это не отложенный вопрос, это следующий логичный шаг развития поселка — от освоения территории к комфортному проживанию.

**Смета — это план, а не расход ради расходов.**
Она показывает, куда направляются средства, какие задачи решаются и что в итоге получает каждый собственник. Это не «трата», а пошаговое движение к благоустройству.

**Смета защищает от скачков цен.** Закладывая проектирование и ключевые работы заранее, мы фиксируем стоимость и готовим почву для строительства дорог, освещения и безопасности. Это позволяет избежать переплат в будущем, когда цены вырастут.

**Смета — это подготовка к качественной жизни, она объединяет интересы всех.**

Каждый пункт сметы отвечает на конкретный запрос жителей:

* дороги — это удобство и безопасность;
* освещение — это комфорт и порядок;
* шлагбаумы — это защита;
* проектирование — это основа для грамотного и долговечного строительства.

## Финансово-экономическое обоснование целевых взносов на 2026 год

### 1. Историческое и техническое обоснование

С 2012 года при утверждении целевых взносов приоритет в нашем садоводстве отдавался коммуникациям и обеспечению проездов. Это было необходимым условием для освоения территории, так как без подъездных путей к участкам невозможно было строительство и нормальная эксплуатация.

Проектирование и строительство капитальных дорог в тот период было невозможно и нецелесообразно. На тот момент велись трудоёмкие земельные работы: подводились газ, вода, электричество. Все эти коммуникации требовали вскрытия грунта и прокладки инженерных сетей, что напрямую влияло на возможность устройства капитальных дорог.

Кроме того, мы находимся на сложной территории — в пойме реки Дон. С 2012 года велось наблюдение за разными гидрологическими периодами:

* годы с минимальными осадками,
* годы с обильными дождями и паводковыми водами,

В ходе этих наблюдений фиксировались отметки уровня воды, выполнялись ортофотопланы территории. Только благодаря длительному мониторингу стало возможным объективно оценить специфику рельефа и водоотведения.

Если бы дороги проектировались и строились как объект капитального строительства раньше, они бы не сохранились:

* тяжёлая строительная техника (тонары, экскаваторы, спецтранспорт) привела бы к разрушению покрытия;
* отметки уровня земли постоянно менялись, и невозможно было бы сопоставить проектные решения с реальностью;
* проведение инженерных коммуникаций (газопровод, водопровод, электросети) потребовало бы износа дорог и фактически уничтожило бы их.

Именно поэтому было правильно с 2012 года сосредоточиться на подведении коммуникаций и на обеспечении людей проездами для строительства жилых домов, а не вкладывать средства в капитальные дороги, которые в тех условиях были бы разрушены.

**Сегодня ситуация изменилась:**

* две трети посёлка уже заселены;
* основные коммуникации (газ, вода, электричество) проведены и введены в эксплуатацию;
* накоплены данные по гидрологическим особенностям территории;
* отметки уровня земли зафиксированы.

**Теперь СНТ может:**

* разработать проект дорог как капитального объекта строительства с системой ливневых стоков, учитывающей водные нагрузки;
* передать проектировщикам все накопленные наблюдения и документы как исходные данные;
* зарегистрировать дороги в Росреестре как объект недвижимости, что защитит их от несанкционированных перекопов и разрушений;
* закрепить порядок: любые новые пересечения дорог инженерными коммуникациями будут возможны только по согласованию с товариществом и с использованием технологий, исключающих ущерб дорогам (например, горизонтальным бурением под дорогой).

Таким образом, именно 2026 год является правильным моментом для перехода от временных решений к капитальным дорогам, которые будут защищены как юридически, так и технически.

**Комфорт — это выбор времени и этапа развития.**
На старте, в 2012 году, приоритет был другой: коммуникации и доступность. Все собственники это понимали, и никто не требовал капитальных дорог тогда. Без газа, воды, электричества и подъездов капитальная дорога была бы просто бессмысленной.

**Капитальные дороги до коммуникаций — это выброшенные деньги.**

* Газ, вода, электричество прокладывались в земле.
* Эти работы требовали перекопки и тяжёлой техники.
* Любая построенная дорога была бы уничтожена при прокладке сетей.

В 2012 году никто не возражал: все понимали, что дороги будут капитальными только после завершения коммуникаций. Это был правильный шаг.

### 2. Финансово-экономическая раскладка по мероприятиям

**2.1. Устройство внутрипоселковых проездов из щебня**

Общая стоимость: **6 627 575 руб.**
Включает:

Устройство проездов из щебня **длина 850 м,** шир.5м (4250м2) толщиной слоя покрытия 200 мм:
- снятие почвенно-растительного слоя грунта, с уплотнением Н=30см; 850м\*5м\*300р=1275000р
- устройство основания из геотекстиля, песка Н=200 мм, 850м\*5м\*200р=850000р, с покрытием щебнем фр.40-70 толщиной слоя покрытия 200 мм 850м\*5м\*200р=850000р.

**Стоимость работ:** **2 975 000,00 руб.**

-Стоимость геотекстиля плотность-300 с доставкой(95р/м2) =4800м2\*95=456000р. -Стоимость песка с доставкой(965р/т) =4250м2\*0,2\*1,5=1275тн\*965р=1230375р.
-Стоимость щебня 40-70 с доставкой (1450р/т)=4250м2\*0,2\*1,45\*1,1=1356тн.\*1450=1966200
**Стоимость материалов: 3 652 575,00 руб.**

**Цель:** завершить обеспечение проездами всех участков, создать равные условия, повысить ликвидность земли.

**2.2. Проектирование капитальных дорог (14,5 км)**
Общая стоимость: **4 600 324 руб.**
Включает: топографическую съёмку более 14 км дорог, разработку проектной документации с ливневой системой открытого типа.
**Цель:** подготовить юридически корректный проект как основу для строительства и последующей регистрации дорог как объектов недвижимости.

**2.3. Проектирование организации дорожного движения (ОДД)**
Общая стоимость: **650 000 руб.**
Включает: разработку схемы движения, расстановку дорожных знаков, шлагбаумов, обеспечение пешеходной безопасности, согласование в уполномоченных органах.
**Цель:** обеспечить безопасность движения и исключить штрафные санкции в будущем.

**2.4. Уличное освещение**
Общая стоимость: **1 224 520 руб.**
Включает:

Установка светодиодных светильников КV-CД.Л.-80/8880/К-Ш с кронштейном на опору СВ-95, СВ-105 с использованием спецтехники (оплачивается отдельно) в количестве 96 штук. \* 2700р= 259200р. Аренда автовышки 2500р/час\*48ч=120000

**Итого по работам: 379200**

Планируется установить 96 светильников. Стоимость одного светильника по закупкам 2025 года 7900 руб/шт\*96шт=758400руб.
Материалы и техника:
-Светильник КV-CД.Л-80/8880/К-Ш-7900р\*96шт=758400р
- Кронштейн металлический-360р\*96=34560р
- Зажим ответвительный;
- Лента крепления;
- Зажим для ленты;
- Кабель ВВг-Пнг – 3\*2,5;Итого расходных материалов 485р\*96=52360р

**Итого материалы: 845320**

ИТОГО стоимость одного светильника с монтажом и комплектующими
 12 755,42 рублей.

**Цель:** завершить установку освещения на всех улицах СНТ, повысить безопасность и комфорт.

**2.5. Устройство шлагбаумов (3 шт.)**
Общая стоимость: **922 035 руб.**
Включает:

Устройство шлагбаумов 3 шт. с учетом подвода питания 220В к шлагбаумам силами СНТ (**расчет произведен на 1 шлагбаум)** Подготовка основания для шлагбаума, включая материалы 15000 1 усл. 15000р\*3шт.=45000р.
Установка шлагбаума на подготовленное основание 16000 1 усл. 16000р\*3шт=48000р
Установка опоры стрелы 4000 1 усл. 4000р\*3шт=12000р.
Установка фотоэлементов 3000 1 усл. 3000р\*3шт.=9000р.
Штробление 1000 22 м 22000р\*3=66000р.
Подвод питания к 1 шлагбауму 50000р\*3шт=150000р.

**Итого работы: 330 000 руб.**

Шлагбаум электромеханический ZKTeco BG1060. В комплекте тумба шлагбаума, стрела телескопическая 4-6 м. 118715 1 компл. 118715р\*3шт=356145р.
GSM модуль PAL-ES SPIDER-I на 28000 пользователей 34490 1 шт. 34490р\*3шт=103470р.
Пульт управления SG315A433 2550 1 шт. 2550р.\*3шт.=7650р.
Датчик магнитный 2-х канальный для обнаружения транспортных средств CAME SMA2 32400 1 шт. 32400р\*3шт=97200р.
Кабель силовой ПуГВнг(А)-LS 1.5 бел РЭК/Prysmian, для индукционного контура 30 60 м 1800р\*3шт=5400р.
Гофра d16 25 22 м 550р\*3=1650р.
Фотоэлементы проводные Alutech LM-L 3140 1 компл. 3140р.\*3шт=9420р.
Опора стрелы 3700 1 шт. 3700р.\*3шт=11100р.

**Итого материалы: 592 035руб.**
ИТОГО Оборудование и материалы 197345 (1 шлагбаум)

Примечание: на 2026 год запланировано 3 (три) шлагбаума. Общее количество будет уточнено после проектирования и согласования проекта организации дорожного движения.

### 3. Общий итог расходов на 2026 год

**14 024 454 руб.**

При количестве 582 собственника размер целевого взноса составит: 24 097 руб. со сроком внесения до 30 января 2026 года.

### 4. Финансово-экономическое обоснование

Для того чтобы строить капитальные дороги, необходимо не только проектирование, но и создание надёжной основы. Это всегда серьёзная финансовая нагрузка.

Сразу выполнить и проектирование, и строительство в течение одного года невозможно, так как это создало бы непосильную нагрузку на собственников. Однако разбивать проектирование на отдельные годы также нецелесообразно: экономическая обстановка в стране меняется постоянно, цены на услуги нестабильны и ежегодно увеличиваются.

Поэтому средства на проектирование и подготовительные мероприятия должны вноситься разово и осваиваться своевременно, чтобы исключить риски удорожания и обеспечить равные и комфортные условия проживания для всех.

На 2026 год закладываются:

* мероприятия по завершению ранее начатых работ (проезды, освещение);
* обеспечение охранных мероприятий;
* проектирование капитальных дорог и организации дорожного движения.

На основании готовых проектов в 2027 году можно будет принять решение о реализации самих мероприятий — строительстве дорог и внедрении элементов дорожной инфраструктуры.

### 5. Выводы

Уважаемые соседи, мы с вами сделали огромный путь. Сегодня наш посёлок заселён, коммуникации проведены, мы наблюдали территорию в разные периоды — засуха, паводки, таяние снега. Теперь у нас есть все данные, чтобы строить дороги грамотно и надолго.

Но важно понимать и финансовую сторону: невозможно сразу построить дороги и всё оплатить одним махом. Невозможно и растянуть проектирование на несколько лет — цены постоянно растут. Поэтому мы закладываем на 2026 год конкретные мероприятия: завершение проездов, освещение, частичное обеспечение охранных мероприятий, проектирование капитальных дорог и проектирование организации дорожного движения.

А уже на 2027 год будем принимать решение о строительстве самих дорог и организации дорожного движения по готовому решению. Это позволит нам двигаться поэтапно, разумно распределяя нагрузку и сохраняя деньги в условиях меняющейся экономики.

Когда-то Усадьба была пустым полем, а сегодня — наш дом, место, где растут наши дети, где мы встречаемся семьями и строим будущее.

С самого начала мы разумно расходовали деньги: не делали того, что могло бы разрушиться. Благодаря этому у нас есть газ, вода, электричество, и уже две трети посёлка живут полноценно.

Теперь пришло время следующего шага — построить дороги, которые будут служить десятилетиями, завершить освещение, навести порядок в движении, поставить шлагбаумы для нашей общей безопасности.

Это инвестиция не только в дороги и свет — это инвестиция в наш комфорт, в уют и спокойствие наших семей. Чтобы дети могли гулять по освещённым улицам, чтобы нам было безопасно ездить по поселку, чтобы каждый из нас гордился тем, что у него есть.

***«Если мы не примем эту смету, поселок остановится в развитии. Дороги останутся щебёночными и будут постоянно разрушаться, освещение не будет завершено, а безопасность — не обеспечена. Мы рискуем потерять ценность наших домов и участков. Принятие сметы — это не прихоть правления, это шаг, без которого поселок будет деградировать, а не развиваться».***

Нужно понимать, что садоводческое товарищество — это очень сложная форма организации. Мы — не коммерческая компания, а некоммерческое объединение. И по закону решение о смете принимается квалифицированным большинством — двумя третями голосов от числа участвующих в собрании.

Это значит, что решение, принятое большинством, становится обязательным для всех. Даже если кто-то проголосовал против, или вообще не пришёл на собрание, — всё равно будет действовать решение большинства.

К чему это приводит на практике? К тому, что часто возникает недофинансирование: смета принята, но платят не все и не сразу. А между тем экономика не ждёт: цены растут, стройматериалы дорожают. Мы можем оказаться в ситуации, когда решение принято, но средств нет, и поселок снова «топчется на месте».

Поэтому крайне важно не только принять смету, но и обеспечить внесение взносов всеми собственниками и в установленные сроки. Это наша общая ответственность, и именно здесь начинается работа правления: подключаются юристы, работа с должниками. Мы не можем изменить закон — так устроено СНТ, таков выбор всех нас жить именно в такой форме объединения.

И вот почему важно каждому из нас не тянуть, а платить вовремя: только так мы сможем двигаться вперёд без задержек.

***Принятие сметы — это не только про деньги. Это про то, с кем мы хотим идти в будущее: с теми, кто создаёт, или с теми, кто только критикует».***