

Утвержден
на Общем собрании СНТ «РОДНИК»
от 11.06.2023

Отчет ревизионной комиссии СНТ «РОДНИК» за 2022 -2023 годы

В 2022-2023 годах ревизионная комиссия состояла из 3-х человек — Алексеева И.А. - Председатель комиссии, Фалалеев А.В. - член комиссии. Избрание кандидатуры 3-го члена комиссии было делегировано ревизионной комиссии на Общем собрании от 13.08.2022. В результате на заседании ревизионной комиссии от 20.08 2022 была избрана Малахова И.Ю.

Ревизионная комиссия осуществляла проверку финансово-хозяйственной деятельности СНТ «РОДНИК» на основе **Закона 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» от 29.07.2017** (с изменениями и дополнениями), а также на основании **Устава СНТ «Родник»**, зарегистрированного 09.08.2022 года.

В ходе проверки были выявлены нарушения отдельных пунктов закона № 217-ФЗ и Устава, допущенные как Правлением СНТ, так и членами товарищества.

Ревизионной комиссией было проведено 7 заседаний, а также встречи с Председателем Правления. На основании решений комиссии составлялись официальные Заявки на запрос документов, которые передавались Председателю в присутствии членов Ревизионной комиссии, либо в присутствии членов Правления под роспись Председателя Правления. Протоколы представлены на сайте СНТ «РОДНИК».

Рассмотрение баланса СНТ за 2022 год

В соответствии с балансом за 2022 год сумма активов и пассивов составила 19 767 тыс.руб. и увеличилась на 2 тыс.руб. по сравнению в 2021 годом. Внеоборотные активы и основные средства не изменились и составили 18 943 тыс.руб., которые включают в себя: -земля общего пользования — 18 585 руб.; пожарная емкость 100 000 руб.; скважина - 95 000 руб.; электропривод для ворот — 30 500 руб.; ворота откатные — 39 000 руб.; сторожка — 37 000 руб.; детская площадка — 28 790 руб.; забор металлический - 18 000 руб.; водонапорник — 9 000 рублей.

Оборотные активы составили 69 тыс.руб., в их состав вошли:

- мотопомпа 6 853,5 руб.;ноутбук — 29 792 руб.;принтер — 19 900 руб.;сварочный аппарат — 4 500 руб.;Ершков В.Г. (тример) - 8 160 руб.

В оборотных активах основную часть составляла дебиторская задолженность 709 тыс.руб., и включала в себя задолженность по уплате членских взносов.

Расшифровка задолженности не предоставлена

В пассиве основную часть составляли прочие обязательства в виде земли и целевое финансирование — 823 тыс.руб. (т. е. членские взносы после их использования). *Сумма членских взносов по балансу не соответствует этой сумме, указанной в отчете о целевом использовании средств — 856 тыс.рублей. Имеется расхождение в сумме 33 тыс.рублей.* По устному объяснению бухгалтера это объясняется технической ошибкой, которая будет исправлена в балансе за 2023 год.

Следует отметить, что перед составлением баланса не была проведена инвентаризация имущества, что является нарушением п.17 Устава СНТ, а также не предоставлены договоры, подтверждающие числящееся на балансе имущество.

Оценка правильности составления сметы на 2022-2023 годы.

На сайте СНТ «РОДНИК» вывешена смета на 2022-2023 годы **без подписи Председателя Правления и печати СНТ «РОДНИК»**, которая якобы была утверждена на Общем собрании членов товарищества от 11.06.2022. Согласно данной смете расходы

товарищества на 2022-2023 годы должны были составлять **1 786 528 рублей**. Однако, на этом же собрании Председатель объявил расходы на 2022-2023 годы в сумме **1 966 985 рублей, что зафиксировано в п.4 Протоколе № 1 Общего собрания СНТ «РОДНИК»**. Эта же сумма подтверждена в Финансово-Экономическом обосновании на 2022-2023 годы.

13.08.2022 было проведено еще одно Общее собрание членов товарищества, на котором Председатель сообщил, что **«в связи с уменьшением отчислений на налоги за бухгалтера будет пересчитана смета СНТ «РОДНИК» и уменьшены членские взносы до прежнего размера — 1 859 руб.40 коп., что зафиксировано в п.4 Протокола Общего собрания от 13.08.2022. Данная смета не зафиксирована на сайте СНТ и не предоставлена ревизионной комиссии.**

Ревизионной комиссии 23.12.2022 предоставлена смета, утвержденная на собрании от 11.06.2022, расходы по которой должны были составить 1 966 985 рублей.

Смета на 2022-2023 годы составлена экономически неверно, поскольку:

- СНТ является некоммерческой организацией и при составлении не должно присутствовать понятие «доходы». Все зачисления на расчетный счет должны обозначаться как «приход», расходы — как «расход»;
- целевые взносы должны быть указаны как в статье расходов под формулировкой «расходы по целевым взносам», так и в статье прихода денежных средств с формулировкой «целевые взносы». В настоящее время целевые взносы отражаются только в статье расходов как целевые расходы;
- **в текущих расходах указан остаток средств резервного фонда, переходящий с прошлого года в сумме 131 522 руб., хотя в расчет общего итога текущих расходов он не включен.** Эту сумму следовало отражать в статьях «Прихода». Учитывая, что в ст.9.1 Устава товарищества, утвержденного 11.06.2022, определено, что «резервный фонд создается для оперативного покрытия экстраординарных непредвиденных расходов за пределами утвержденных в смете статей», остаток в сумме 131 522 руб. на расчетном счете должен быть не снижаемым до момента наступления экстраординарных событий. В п.9.2. Устава определено, что «источником средств формирования резервного фонда являются остатки средств на расчетном счете. Размер резервного фонда может меняться в зависимости от размера ежемесячных остатков на расчетном счете». Это противоречит утвержденной на Общем собрании смете, в которой зафиксирован остаток средств **резервного фонда** в сумме 131 522 рубля.

Данное противоречие вызвано неправомерностью формирования резервного фонда за счет остатка средств на расчетном счете, без детализации отчислений в фонд от средств, поступающих на расчетный счет.

Кроме того, в смете на 2023-2024 годы совершенно необоснованно указывать резервный фонд в размере ежемесячных остатков на расчетном счете за вычетом резерва на целевые проекты, поскольку в балансе СНТ не существует резерва на целевые расходы.

В данном случае в смете в приходной части, а не в расходной необходимо было указать остаток средств в виде экономии за предыдущий год.

Следует отметить, что ревизионная комиссия анализировала смету, представленную на сайте и с которой ознакомились члены СНТ. Анализ сметы осуществлен по состоянию на 01.06.2023, т.е за год.

Комиссия скорректировала итоговые суммы фонда оплаты труда и налоги на фонд оплаты труда т. к. они были рассчитаны не верно.

Статья расходов План руб. Факт руб. Откл. Руб.(+перерасх.,-экон)

Фонд оплаты труда (ФОТ), всего:	854 400	854 400	-
в т.ч. -Председатель	300 000		
- бухгалтер	180 000		
- сторож	374 400		

Налоги на фонд, всего в т.ч.:	260 354	202 320	- 58 034
-Председатель			
-бухгалтер	91 800		
- сторож	54 000		
Итого ФОТ с налогами:	114 564		
	1 114 754	1 056 720	- 58 034
Земельный налог	0	24 493	+ 24493
Водный налог	14 000	17 331	+ 3 331
Травматизм	-	1 524	+ 1524
Вывоз ТБО	202 340	193 711	- 8 629
Э/энергия общая	102 000	134 485	+32 485
Уборка снега	56 000	33 000	-23 000
Покос травы	28 000	14 000	- 14 000
Приобретение хоз.инвентаря, ГСМ для газонокосилки	2000	15 289	+ 13 289
Ремонт летнего водопровода	20 000	15 000	- 5 000
Банковское обслуживание	41 000	36 000	- 5 000
Система «Контур»	13 000	11 600	- 1 400
Телефон/интернет	12 000	8 400	- 3 800
Оплата членства в ДОС	5 040	5 120	+ 80
Канцтовары	5 000	5 000	-
Почтовые расходы	1 000	1 000	-
Бензин	24 000	23 632	- 368
Резервный фонд	131 522 (не входит в итоговую сумму расходов)	48 500, в т.ч.: -15 500 -покупка дров; -25 000 — оплата адвокатов; 8 000 — регистрация Устава	-131 522
Итого текущие расходы	1640134 (без резервного фонда)	1 644 805	+ 4 671
Целевые расходы			
Замена коллективного водопровода	45 000	-	- 45 000
Ремонт внутренних дорог	260 000	290 000	+30 000
Итого целевые расходы	305 000	305 000	- 15 000
РАСХОДЫ всего:	1 945 134	1 949 805	- +4 671

При окончательной подготовке отчета и пересчете итогов сметы получился **перерасход по смете за 2022-2023 годы в сумме 4 671 рубль.**

Остаток на расчетном счете на 01.06.2023 составил **130 064,19 руб.**, что объясняется наличием части взносов, уплаченных членами СНТ за несколько месяцев вперед, а также наличием взносов, уплаченных на адвокатов и взносами на замену труб летнего водопровода.

Как видно из таблицы, основной перерасход в сумме 30 000 рублей допущен по ремонту дороги, который осуществлен 29 июня 2022 года.

В тоже время не были израсходованы средства на замену коллективного водопровода. Комиссией 05.10.2022 запрошены:

- Договор с ИП ПАЛИКЯН РАДИК ЗИЛИМХАНОВИЧ № 24.06 П. на перечисление средств на ремонт дороги, а также подтверждающие документы на перечисление аванса в сумме 145 000 руб. 27.06.2022 и 145 000 руб.29.06.2022 без НДС;
- Смета на ремонт дороги (протяженность ремонта дороги, стоимость 1 п.г. метра, общая сумма затрат);

- пояснительная записка о причинах отсутствия опубликования Правлением в течение 3-х дней решения об использовании целевого взноса (по аналогии с использованием Резервного фонда) на ремонт дороги на стенде, либо в чате (причины, цели, сроки и объемы используемых средств Резервного фонда) как это предусмотрено п.9 Устава СНТ «РОДНИК» (последняя редакция), а также об отсутствии отчета, утвержденного Правлением и направленного Ревизионной комиссии.

Договор № 24.06-П от 24 июня 2022 года, Справка о стоимости выполненных работ от 29 июня 2022 года и Акт выполненных работ от 29 июня 2022 года представлены по истечении более 60-ти дней после их запроса и более полугода с момента ремонта дороги. Все документы представлены по факту их выполнения.

Вместе с тем, компания, осуществившая ремонт дороги, была зарегистрирована 27.05.2022 в Залегощинском р-не Орловской области. По юридическому адресу нет данных. Данные о заключенных ранее контрактах отсутствуют. В договоре отсутствует юридический адрес. В гарантийных обязательствах указан адрес электронной почты, на которую при обнаружении дефектов должно быть выслано уведомление, что, на наш взгляд не являлось бы юридически обязательным к исполнению.

В отчетном периоде перечислялись средства физическому лицу Гуслистому А.В. за оказанные услуги по уборке снега, покосу травы, ремонту водопровода. В частности, в отчетном периоде 22.06.2022 — 15 тыс.руб. на пуско-наладочные работы летнего водопровода; 15.07.22 -14 000 руб. за покос травы, в январе 2023 года — 10 тыс.руб. и 18 тыс.руб. на уборку снега; 03.10.2022 — 11 600 руб. оплата программы ЭВМ. Ревизионная комиссия неоднократно запрашивала договор с Гуслистым А.В. на возмездное оказание услуг, Акты о выполненных работах. Первоначально средства перечислялись без ссылки на данных документы. Договоры и акты предоставлены в мае 2023 года.

Кроме того, в отчетном периоде, как было отмечено были израсходованы средства, не предусмотренные сметой, на юридические услуги Московской областной коллегии адвокатов 28.07.2022 в сумме 25 тыс.руб., и 8 тыс.руб., перечисленные ООО «Эксперт» за оказанные юридические услуги. которые расходовались за счет «резервного фонда», т. е. с расчетного счета. В счете на оплату 8 000 руб., выставленному и оплаченному 02.08.2022 за оказание юридических услуг не указан вид оказанной услуги. Акт об оплаченной юридической услуге без указания вида услуги составлен 02.08.2022, а лист записи ЕГРН приложен от 09.08.2022. По устному объяснению Председателя средства в такой сумме уплачены организации для регистрации нового Устава СНТ.

Членские взносы

Согласно Ст.11 п.6 п.п.2, 3 Закона № 217 ФЗ от 29.07.2017 № 217 -ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» члены товарищества обязаны своевременно уплачивать взносы, исполнять решения, принятые председателем товарищества и Правлением.

В соответствии с предоставленным списком Должников по состоянию на 01.05.2023 задолженность по членским взносам составила ориентировочно 143 103 тыс.руб., не считая «злостных» неплательщиков. По данному вопросу Председатель сообщил, что не может на момент встречи назвать точную сумму задолженности по членским взносам и перечислить всех должников по уплате членских взносов, поскольку многие члены СНТ перечисляли членские взносы одной суммой с целевыми взносами (необходимо эти суммы в платежке разделять для удобства подсчета задолженности по взносам), а некоторые платили взносы не в полном размере, что является нарушением п.6.2.3. Устава СНТ «Родник и Федерального Закона № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» от 29.07.2017.

Ревизионная комиссия запрашивала реестр должников-собственников участков, начиная с 22.08.2022 года, на основании свидетельств на право собственности, либо выписок из Единого реестра недвижимости, а также копии писем, направленных в адрес должников с

уведомлением о сумме их задолженности, сроках неуплаты и обязанности оплатить имеющуюся задолженность. **Письменные уведомления комиссии не предоставлены.** Запрашивались решения судов по этим искам к неплательщикам. **Не предоставлены.**

Проведение такой работы предусмотрено в п.8.19 Устава СНТ «Родник» в связи с необходимостью обращения в суд по взысканию задолженности с лиц, допустивших максимальные суммы задолженности — это: Бакин Геннадий Васильевич, Бакин Андрей Геннадьевич, Сухотский Алексей Михайлович.

По сообщению Председателя Правления взыскание задолженности с указанных лиц в настоящее время возможно только с привлечением адвокатов, в связи с чем в предстоящую смету заложены целевые взносы на привлечение юристов к данному вопросу.

Неуплата взносов указанными гражданами влечет за собой увеличение расходов членов СНТ на сбор целевых взносов, которые необходимы для улучшения деятельности СНТ.

Отмечалось, что Бакин Г.В. и Бакин А.Г. мотивируют неуплату членских взносов тем, что не являются членами СНТ. Однако, согласно ч.3 ст.5 Федерального Закона 217 -ФЗ уплату взносов для индивидуальных садоводов заменяет плата за содержание имущества СНТ, которая практически равна сумме членских взносов.

Члены ревизионной комиссии отмечают **значительную задержку Правления в применении п.7.5 Устава СНТ к «злостным» неплательщикам целевых взносов — Бакину Г.В и Бакину А.Г., Суховскому А.М.**

Отсутствие подачи иска на взыскание средств с указанных должников Председатель объяснил отсутствием места их регистрации и нежеланием должников предоставлять эти сведения. Однако, в соответствии с он-лайн консультацией юриста «Правовед» на основании статьи 29 ГПК РФ «Подсудность по выбору истца» рекомендовано отправлять претензии с уведомлением о вручении, дожидаться их возвращения и в связи с неполучением адресатом направлять исковое заявление по месту нахождения истца., т. е. по месту нахождения СНТ «Родник». **Предлагается подготовить уведомление «злостным» должникам, вручить им эти уведомления на Общем собрании в августе т.г.**

В настоящее время Председатель сообщил комиссии:

- о подготовке документов в суд по иску товарищества к члену СНТ Прасолову Ф.К. в связи с постоянной недоплатой взносов;
- о необходимости привлечения адвоката к обращению в суд по неуплате значительной суммы членских взносов Бакиным Г.В. И Бакина А.Г.

Касательно уплаты взносов в зависимости от принадлежащей на правах собственности членам СНТ земли по результатам последнего межевания вопрос до сих пор не решен, что **приводит к невыполнению п.8.4 и п.8.5 ст.8 Устава СНТ «Родник», где указано, что площадь садового участка определяется по данным Свидетельства на право собственности на землю, округленному до ближайшего целого числа. В настоящее время все члены СНТ (которые являются добросовестными плательщиками членских взносов) платят, исходя из площади земли, указанному в бывших свидетельствах на право собственности на землю. Это приводит к уменьшению размера взносов для одних членов СНТ и увеличению взносов для других членов СНТ.**

Ведение реестра правообладателей земельных участков

Реестр правообладателей земельных участков в текущем году не обновлялся. Ревизионной комиссии предоставлен 23.05.2023 года реестр правообладателей земельных участков, который согласован с предыдущим Председателем Ревизионной комиссии В.А. Никоновой и не утвержденный Председателем Правления, что является нарушением п.10.7 Устава СНТ.

Анализ проведен на основании прошлогоднего реестра, в соответствии с которым многие собственники нарушают ст.15 Закона 217-ФЗ о Реестре членов товарищества, а также п.10.5, 10.9 Устава СНТ «Родник» и не предоставляют свои персональные данные, в

т.ч.:

- участок 8 владелец Сапрыкин Максим — отсутствует кадастровый номер участка и адрес проживания;
- участки 20 и 21 (Суховский Алексей Михайлович) - отсутствует адрес проживания;
- участок 22 (совместное владение Ганская А.В. И Скрипник Ю.В.) -отсутствует адрес проживания;
- участок 26 (Шишкина Лидия Павловна) — отсутствует адрес проживания и номер контактного телефона;
- участок 27 (Кальчева Ирина Михайловна) — отсутствует адрес проживания;
- участки 32 и 33 (Перепелов М.А.) - отсутствует адрес проживания;
- участок 36 (Симин Вячеслав Николаевич) - отсутствует адрес проживания;
- участок 56 (Бондарев Сергей Эдуардович) — отсутствует адрес проживания;
- **участок 61 и 62 (Бакин Г.В. И Бакин А.Г. -индивидуальные садоводы) — отсутствуют все данные;**
- участок 71 (Кузнецов Лев Михайлович) — отсутствует адрес проживания;
- участок 75 (Данилова Ольга) — отсутствует отчество и адрес проживания.

Также у всех членов СНТ отсутствуют адреса электронной почты для отправки электронных сообщений, как это предусмотрено п.10.5.3 Устава.

Просьба не препятствовать Председателю для сбора всех необходимых сведений, предусмотренных в ст.9 Устава товарищества.

Исполнительская дисциплина и ведение делопроизводства

В ходе проверки выявлены следующие недостатки и нарушения:

- в Правлении отсутствует книга учета жалоб и предложений;
- документы по совершенным сделкам длительное время не доводятся до сведения членов СНТ;
- имеется большая задержка в предоставлении документов членам Ревизионной комиссии;
- выполняются не все решения Правления, в частности:
- оперативно не обновляется реестр СНТ «Родник»;
- не доводится до членов СНТ информация о должниках по членским и целевым взносам путем ее размещения на всех платформах СНТ «РОДНИК (п.2. Протокола № 1 от 11.09.2022;
- со значительной задержкой размещен на сайте Договор и др.документы по ремонту дороги (п.7 протокола № 3 от 29.10.2022);
- не засыпана яма на повороте первой линии.

Выводы.

В результате работы, проведенной ревизионной комиссией, отмечается невыполнение Устава СНТ «Родник», в т.ч.:

- **ст. 6 п.6.2.3** в части своевременности уплаты взносов членами товарищества;
- **ст.8 «Взносы в СНТ» п.8.4, 8.5** в части принятия для расчета площади садового участка, указанной в недействующих свидетельствах на право собственности;
- **ст.5 Федерального Закона о садовничестве и огородничестве...», а также ст.7 Устава п.7.3** в части неуплаты отдельными членами СНТ членских взносов и **п.7.5 Правлением СНТ «Родник»** в части необходимости своевременного взыскания членских взносов с членов СНТ в судебном порядке в случае длительной их неуплаты;
- **ст.10 п. 10.7** в части оперативного внесения Председателем всех изменений в реестр членов и индивидуальных предпринимателей СНТ «Родник»;
- **п.10.9** в части предоставления членами товарищества достоверных персональных данных для целей ведения реестра; **п.10.5.3** в части отсутствия в реестре садоводов

адресов электронной почты;

- ст.17 «Инвентаризация имущества в СНТ «Родник» в части отсутствия проведения инвентаризации перед составлением баланса.

РЕКОМЕНДОВАНО:

- Правлению обратить внимание на улучшение исполнительской дисциплины в части выполнения решений Общих собраний и решений Правления, а также на организацию работы с заявлениями и жалобами членов товарищества;
- в августе 2023 года провести еще одно Общее собрание, на которое представить **измененную** смету и ФЭО на 2023-2024 годы с учетом изложенных в отчете замечаний,
- привести в соответствие **смету** и Финансово-экономическое обоснование (ФЭО) к смете на 2023-2024 годы с учетом обоснованных расчетов для целевых взносов в **общей сумме 6 000 рублей (5000 руб. + 1 000 руб. на адвокатов)** по каждой изложенной в ФЭО позиции;
- рассмотреть вопрос о правомерности включения понятия «Резервный фонд» в Устав СНТ «Родник», поскольку понятие «резервный фонд» отсутствует в Законе № 217-ФЗ от 29.07.2017, т. к. СНТ — это некоммерческая организация. Такой фонд (капитал) может официально создаваться в ТСЖ и ООО, где источником его формирования являются **отчисления от чистой прибыли**, (п.1. ст.35 Законом 208-ФЗ от 26.12.1995 года). Если мы решили формировать резервный фонд, то порядок его формирования должен быть определен в Положении о резервном фонде, где должно быть определено, за счет каких средств в СНТ этот фонд формируется, и как учитывается в балансе, а также определить, какая часть остатков средств на расчетном счете должна быть направлена в резервный фонд. Сами по себе остатки средств на расчетном счете никак не могут направлены на формирование резервного фонда, т.к. в противном случае на счете может не остаться средств для осуществления обязательных платежей, что будет постоянно приводить к увеличению членских взносов. Также в Положении должно быть определено, что следует относить к экстраординарным событиям, при которых этот фонд используется, кто принимает решение и кто отвечает за расходование резервного фонда.
- Кроме того, следует внести изменения в Устав товарищества на основании записки члена товарищества Селезнева А.Е. по следующим направлениям:
 - по порядку принятия решений Общим собранием путем заочного голосования;
 - по п.12.3 об уведомлении и проведении Общего собрания СНТ;
 - по п.11.4 об избрании Председателя Правления, членов Правления, Ревизионной комиссии.