

Общему собранию членов
Садового Некоммерческого Товарищества
«Озерный край»

Отчёт

Ревизионной комиссии СНТ «Озерный край»
по результатам проверки деятельности
Товарищества и его органов управления:
за период с 01.06.2022 по 31.05.2023

ПРОЕКТ

«13» июня 2023 года

Московская область

Оглавление

Вводная часть.....	3
1.1. Сведения о субъекте проверки.....	3
1.2. Сведения о ревизионной комиссии	3
1.3. Общие сведения.	3
Аналитическая часть	4
2.1. Общие собрания членов СНТ и протоколы	4
2.2. Заседания Правления и протоколы.....	4
2.3. Проверка своевременности рассмотрения заявлений членов СНТ. Соблюдение внутренних Регламентов и Правил СНТ.....	4
2.4. Членство в Товариществе.....	4
2.5. Тендеры.	5
2.6. Договорная работа.....	5
2.7. Исполнение сметы	5
2.8. Анализ объемов и динамики задолженности по членским взносам и иным платежам членов СНТ «Озерный край»	9
2.9. Возмещаемые расходы другими СНТ.....	9
Информация о выявленных фактах нарушения норм действующего законодательства, иных фактах нарушений.....	10
Замечания и предложения Ревизионной комиссии	10
Выводы Ревизионной комиссии	10

Вводная часть

1.1. Сведения о субъекте проверки

Наименование организации	Садовое Некоммерческое Товарищество «Озерный край».
ОГРН	1105017001638.
ИНН	5017086502.
Место нахождения	Российская Федерация, Московская обл., г.о. Истра, д. Лыщёво, тер. СНТ Озерный край, зд. 1А.

1.2. Сведения о ревизионной комиссии

Состав:	ФИО:
Председатель ревизионной комиссии	Пчелинцева И.Н.
Член ревизионной комиссии	Миронова И.Б.
Член ревизионной комиссии	Овчинников К.В.

Ревизионная комиссия в составе трех человек избрана по результатам очного голосования членов Товарищества, Протокол от 05.06.2022.

1.3. Общие сведения.

В тексте настоящего заключения использованы следующие термины:

Ревизионная комиссия – Ревизор;

СНТ «Озерный край» – Товарищество;

Правление СНТ «Озерный край» – Правление;

Председатель правления СНТ «Озерный край» – Председатель;

Положения о ревизионной комиссии (ревизоре) СНТ «Озерный край» – Положение о ревизоре.

Настоящая проверка:

проведена в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ

(ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", пунктом 9.3 Устава Товарищества, пунктом 4 Положения о ревизоре.

Проверка является плановой.

Проверка охватывает периоды:

с июля 2022 г. по 31 мая 2023г. года включительно (смета, бухгалтерские данные),
Проверка проводилась в период с 01.06.2023 по 11.06.2023г.

Цель проверки:

- контроль законности деятельности Товарищества и его органов управления;
- контроль исполнения сметы, утвержденной общим собранием членов Товарищества, Протокол от 05 июня 2022 года;
- исполнение решений общего собрания членов Товарищества Протокол от 05 июня 2022 года;
- контроль своевременного рассмотрения заявлений членов Товарищества.

Аналитическая часть

В этой части отчета отражены результаты проверки соблюдения требований Законодательства при управлении деятельностью Товарищества, в т. ч. положений Устава Товарищества, исполнения договорных условий, а также исполнения утвержденной сметы.

2.1. Общие собрания членов СНТ и протоколы

В соответствии с п. 8.1.6 Устава *«Общее собрание членов Товарищества созывается не реже чем один раз в год (очередное собрание). Очередное Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее июня каждого года.»*

Фактически:

В 2022 году было проведено очное Общее собрание 05 июня 2022 года.

По результатам голосования была принята Приходно-расходная смета на 2022-2023 г.

Протокол собрания и Протокол счетной комиссии оформлены.

2.2. Заседания Правления и протоколы

Материалы заседаний правления на момент проверки на сайте не выложены, Ревизионной комиссии предоставлены.

Все решения Правления в целом соответствовали решениям, принятым на общем собрании СНТ

2.3. Проверка своевременности рассмотрения заявлений членов СНТ. Соблюдение внутренних Регламентов и Правил СНТ.

- Журнал ознакомления с правилами ведения строительных работ на территории СНТ ведется.
- Журнал регистрации обращений ведется.

2.4. Членство в Товариществе

а) Соблюдение законодательства о членстве в СНТ

В границах территории Товарищества расположены 142 Земельных участка.

Членов СНТ- 126 и 22 собственника – не члены СНТ

Реестр ведется, Ревизорам предоставлен реестр на 11.06.20223

В реестре отсутствует информация:

Уч. 84 - адрес эл. почты и номер телефона;

Соглашения об условиях членства.

Отсутствуют 15 оригиналов Соглашений о членстве. Это новые собственники или ранее исключенные из членов СНТ собственники.

б). Реестр членов объединения. Соглашения об условиях членства в СНТ.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) Реестр членов объединения должен содержать данные о членах товарищества:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

2) адрес места жительства заявителя;

3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества;

6) кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества. Уставом (п. 4.7) установлен срок информирования – в течение 14 дней с момента изменения сведений. В случае неисполнения этого требования, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов *товарищества актуальной информации.*

2.5. Тендеры.

Информация о проведенных тендерах на момент проверки на сайте не представлена.

В оперативном режиме один член Ревизионной комиссии участвовал при выборе подрядчиков и Поставщиков, с целью минимизации затрат СНТ.

2.6. Договорная работа

Ревизионная комиссия проанализировала исполнение заключенных договоров, заключенные правлением СНТ договоры отвечают целям товарищества по осуществлению хозяйственной деятельности.

Стоимость договоров не превышает сложившихся цен на аналогичные услуги в Москве и Московской области на дату проверки.

2.7. Исполнение сметы

Приходно-расходная смета СНТ Озерный край на период с 07/2022 по 06/2023

Доходная часть сметы

Доходные договоры направлены не на получение дохода, а на возмещение фактических расходов, понесённых товариществом по осуществлению транзита газа и воды соседним посёлкам через собственные сети, а также канализационных стоков от последних к очистным сооружениям. Выводы Ревизионной комиссии:

Все заключенные договоры отвечают интересам товарищества, уровень цен не превышает сложившийся на данный период времени.

Таблица 1

Контрагент	Дата и номер договора	Сумма договора, руб.	Предмет договора
Истранет ООО	47-ДП/04.20 от 22.04.2020	подключение КПП к интернету 100мб/сек	предоставление земли для прокладки оптоволокну
ДПК Лыщево, ДПК ЛейкКлаб, ДПК Озерный край -2	б/н 28.06.2019	в соотв. с п.3 договора возмещение расходов по газопроводу	
ДПК Лыщево, ДПК ЛейкКлаб, ДПК Озерный край -2	б/н 28.06.2019	по фактическим расходам возмещение расходов по водопроводу	
ДПК Лыщево, ДПК ЛейкКлаб, ДПК Озерный край -2	б/н 28.06.2019	по фактическим расходам возмещение расходов по канализации	
Ассоциация Яхт-клуб Лыщево	б/н от 01.02.2021	4000 руб. в мес.	аренда помещения на КПП (завершён 31.12.21)

Замечания по доходной части:

- Поступления по договорам на возмещение затрат в бух. учете исправить аналитику (не разнесено по объектам: КНС, газопровод. Благоустройство прибрежной зоны, не отражено поступление суммы компенсации в размере 71 420,45 руб.

Приходно-расходная смета СНТ Озерный край на период с 01.06.2022 по 31.05.2023
доходная часть (по состоянию на 11.06.2023)

1	ПОСТУПЛЕНИЯ	ПЛАН	Примечание к плану	ФАКТ	отклонение	Комментарии
1.1	Членские взносы членов СНТ, собственников ЗУ:	14 484 000		16 860 645		
1.1.1.	Текущие платежи	14 484 000	142 участка по 8500 в мес.	16 860 645		
	ЧВ	14 484 000		12 545 060	-1 938 939,78	недополучено ЧВ
	платежи за потребленную эл.энергию			4 315 584		возмещено собственниками по выставленным счетам
1.1.2	Погашение задолженности за прошлые периоды			537 205		поступило по исполнительным листам
	не отражены поступления в Бухгалтерском учете (не "закрыт период")			70 507		Аналитика бралась из Банковских выписок ЛС поступления на 71420,45, а также излишне начислена сумма 914 руб.
1.2.	Компенсация расходов на инж. сети от соседних поселков			1 398 239		поступление в размере 604 493,82 от СНТ Лыщево и 423 145,67руб от СНТ Озерный край-2 не расписаны по аналитике
1.2.1.	за газопровод			164 267		ЛК =21426,15 ЛС = 142 840,90. В бух. Учете не отражена вторая сумма поступление 71 420,45
1.2.2.	за канализацию			114 156		ЛК = 26231,43 ЛС= 87924,24
1.2.3.	за водопровод					
1.2.4.	за берег			1 119 816		ЛС = 696 670,62 ОК-2 = 423 145,67
1.3	Незапланированные поступления	0		34 318		
1.3.1.	аренда помещения	0		22 000	22 000,00	
1.3.2.	Штрафы			12 318		
	ИТОГО ДОХОДЫ	14 484 000		18 900 913		В плановой смете не отражались плановые платежи за эл.энергию и возмещение других поселков
	Целевые взносы			412 741		в платежных прчениях собственников не везде есть комментарии.
	Итого поступления на расчетные счета			19 313 654		
	Поступления Сбербанк			19 042 591		
	Поступления Банк Открытие			489 968		
				19 532 559		

Оформление платежных поручений собственниками часто не позволяет определить сумму Целевых и Членских взносов.

Предложение бухгалтеру - оформлять 2 квитанции, одну - на ЧВ и Электроэнергию, вторую - на Целевые взносы

С учетом оплаты эл. энергии по доходной части наблюдается дефицит в размере 1, 9 млн. рублей. Положительным моментом является разнесение бухгалтером всех данных по Членским взносам и электроэнергии и поступление в общем полном объеме платежей по выставленным счетам на эл. энергию, без привязки к собственникам.

Приходно-расходная смета СНТ Озерный край на период с 06.2021 по 05.2022

расходная часть (по состоянию на 11.06.2022)

	РАСХОДЫ	ПЛАН		данные на 31.05.2023		комментарии Ревизора
		ИТОГО год, руб.	факт	отклонение		
1.	Обслуживание инженерных сетей	2 156 402,00	1 352 888,29	-803 513,71		
1.1	- техническое обслуживание газопровода	742 002,00	698 992,49	-43 009,51		
1.2	- обслуживание электросетей, ТП	120 000,00	66 804,80	-53 195,20		
1.3	- эксплуатация водозаборного узла и очистных сооружений	822 000,00	342 500,00	-479 500,00		в т.ч 137000 за май, июнь 2022г. 68500*5=342500
1.4	- обслуживание сети водоснабжения и водоотведения	100 000,00	75 301,00	-24 699,00		резерв - водоотведение при устройстве дорог
1.5	- обслуживание сетей канализации и КНС	200 000,00	59 750,00	-140 250,00		
1.6	-электрик/сантехник	172 400,00	109 540,00	-62 860,00		в т.ч. 7 030 руб за июнь
2.	Электроэнергия по объектам общего пользования	1 860 000,00	1 232 149,12	-627 850,88		всего оплачено 5547733,54 в т.ч. Возмещено собственниками 4 315 584,42.
3.	Обслуживание дорог	814 000,00	1 330 200,00	516 200,00		
3.1	- очистка дорог от снега	344 000,00	340 200,00	-3 800,00		
3.2	- текущий ремонт дорог	470 000,00	990 000,00	520 000,00		Благоустройство асфальт.въезда. Из непредвиденных
4.	Содержание зоны рекреации, общественных зон, КПП, берега	2 629 865,00	3 033 691,94	403 826,94		
4.1	- разнорабочие	2 112 000,00	2 076 345,00	-35 655,00		в т.ч. 171 465руб за июнь 2022г.
4.2	-оборудование, инвентарь и расходные материалы для разнорабочих	120 000,00	450 096,94	330 096,94		бензозкоса, инструмент, теплая одежда для рабочих
4.3	- уход за зелеными насаждениями	30 000,00		-30 000,00		
4.4	- поддержание и текущий ремонт КПП, зоны рекреации и общественных зон	300 000,00	507 250,00	207 250,00		обслуживание тропинки, спортплощадки, кондиционер на КПП, ремонт калитки, шлагаума, обработка рекреационной зоны
4.5	- обязательные платежи за водопользование	28 265,00		-28 265,00		из ЦВ
4.6	- поддержание и чистка берега	39 600,00		-39 600,00		
5.	Обеспечение контрольно-пропускного режима	1 815 000,00	1 438 592,00	-376 408,00		в т.ч. 118 214руб за июнь 2022г.
6.	Вывоз ТБО	692 892,00	423 023,17	-269 868,83		в т.ч. 34 217,35 за июнь 2022г.
7.	Расходы по управлению поселком	1 933 000,00	2 094 003,70	161 003,70		
7.1	- председатель	360 000,00	359 791,81	-208,19		в т.ч. Расчет при увольнении
7.2	- комендант	594 000,00	650 220,00	56 220,00		в т.ч. за июнь 2022г. - 54 315руб
7.3	- юридическое обслуживание	360 000,00	360 000,00	0,00		в т.ч. 30 000руб за июнь 2022г. И за сопровождение иска Комоловой
7.4	- бухгалтерское обслуживание	420 000,00	410 000,00	-10 000,00		в т.ч. 30 000руб за июнь 2022г.
7.5	- вознаграждение ревизорам	70 000,00	121 800,00	51 800,00		вознаграждение без НДФЛ была оплата за 2020-2021 и 2021-2022 периоды
7.6	- аудиторская проверка	0,00		0,00		
7.7	- отчисления в соцфонды	129 000,00	130 870,89	1 870,89		были штрафы за предыдущие периоды
8.	Прочие расходы по управлению поселком	114 000,00	202 000,00	88 000,00		в т.ч. С выплаты ревизорам
8.1	- ИТ-расходы	32 000,00	32 537,00	537,00		
8.2	- банковское обслуживание	36 000,00	44 718,61	8 718,61		
8.3	- почтовые расходы, канцелярские расходы, хозяйствы	24 000,00	40 002,00	16 002,00		
8.4	- организация и проведение общего собрания	10 000,00		-10 000,00		
8.5	- прочие расходы	12000	48 520,07	36 520,07		пошлины, нотариус, пени
9.	Земельный налог и аренда земли	446 020,00	780 535,00	334 515,00		
9.1	- начисление земельного налога	379 868,00	661 578,00	281 710,00		в т.ч. 94 967 руб уплачено за 2 кв. 2022г.
9.2	- аренда прибрежной зоны	66 152,00	233 957,12	167 805,12		Единый налог уплачивается в 2023 году
10.	Непредвиденные расходы	522 821,00		-522 821,00		в т.ч. пени 813,95руб
11.	Благоустройство и развитие	1 500 000,00	1 423 628,24	-76 371,76		видеонаблюдение, детская площадка, реконструкция спортплощадки
	УСН	0,00		0,00		за 2022г.
	ИТОГО РАСХОДЫ из ЧВ, руб в год	14 484 000,00	13 310 711,46	-1 173 288,54		

Использование ЦВ в текущем периоде

	возмещение расходов по водоотведению		1 345 449,00		возмещение расходов по водоотведению
	понтон		471 635,00		

2.8. Анализ объемов и динамики задолженности по членским взносам и иным платежам членов СНТ «Озерный край»

Общая сумма задолженности по всем видам взносов на 06.05.2022 составила 6 270 496,73руб.

Претензионная работа с должниками

Правлением и юристом СНТ за период с июня 2022 по май 2023 проводились мероприятия в рамках претензионной работы с должниками:

Сумма, поступившая по исполнительным листам, составила 537 205 руб.

Добровольно оплаченная задолженность позволила не наращивать объем дебиторской задолженности по взносам.

2.9. Возмещаемые расходы другими СНТ

В соответствии с заключенными ранее договорами:

- СНТ Лейк Клуб, СНТ Лейк Сайд, СНТ «Озерный край-2» возмещение выставляется по обслуживанию сетей КНС, газоснабжения, водоснабжения.
- СНТ Лейк Сайд, СНТ «Озерный край-2» возмещение выставляется по благоустройству прибрежной зоны.

Информация о выявленных фактах нарушения норм действующего законодательства, иных фактах нарушений.

Фактов нарушения не выявлено

Замечания и предложения Ревизионной комиссии

1. Подписать все недостающие Соглашения о членстве с членами Товарищества;
2. Уточнить данные всех собственников для уточнения Реестра собственников СНТ, см раздел 2.4 настоящего Отчёта.
3. В бухгалтерском учёте требуется восстановление учёта целевых взносов (поступление и расходование), а также нет возможности оценить сальдо по каждому объекту целевого финансирования.
4. Продолжить активную работу с должниками.
5. До сих пор не введены в эксплуатацию объекты инфраструктуры на сумму 122 321 559,78 руб. и числятся на счете «Вложения во внеоборотные активы».
6. Материалы заседаний правления на момент проведения ревизии на сайте не размещены.
7. Необходимо восстановить учет по Договору простого товарищества от 03.10.2011 года и передать часть объектов на баланс товарищества, снизив балансовую стоимость активов СНТ.

Выводы Ревизионной комиссии

В целом за проверяемый период отмечается положительная работа правления, направленная на:

- благоустройство посёлка, создание объектов инфраструктуры
- обеспечение норм пожарной безопасности;
- налаживание взаимодействия и получение компенсации за эксплуатацию объектов инфраструктуры пропорционально долям;
- на борьбу с нарушениями Правил внутреннего распорядка СНТ, а также норм действующего законодательства.
- остаётся проблемным вопрос качественного ведения бухгалтерского учёта.

Работа Правления соответствовала интересам СНТ, грубых нарушений не выявлено, расходование денежных средств укладывается в нормативы сметы.