

Заключение ревизора.

Проверка проводилась в срок с 11.08.2021 по 14.08.2021.

Период проверки: 01.08.2020-31.07.2021.

Внимание: все цифры и факты, изложенные ревизором в настоящем заключении, основаны на документах, предоставленных правлением СНТ. В случае возникновения вопросов у любого члена СНТ ревизор готов предоставить копии указанных документов.

Настоящее заключение частично включает в себя заключение ревизора по трем кварталам 2020-2021 финансового года, принятое Общим собранием 12.06.2021, а также дополнено новыми данными и цифрами, суммированными за 2020-2021 финансовый год.

1. Исполнение сметы 01.08.2020-31.07.2021

№	п	Наименование строки сметы	Сумма по смете	Сумма	Остаток
1		Земельный налог на земли общего пользования	180 000,00	176 470,00	3 530,00
2		Водный налог	30 600,00	12 454,00	18 146,00
3		Страховые отчисления взносов 30,2% на заработную плату	126 441,00	148 381,95	- 21 940,95
4		Осуществление расчетов по вывозу бытовых отходов IV-V классов опасности (кроме твердых коммунальных отходов)	436 000,00	487 254,24	- 51 254,24
5		Услуги банка по обслуживанию расчетного счета и комиссия банка	26 000,00	23 930,05	2 069,95
6		Оплата удостоверяющему Центру ЗАО «Калуга Астрал»	4 500,00	0	4 500,00
7		Расходы на использование и сопровождение программы бухучета «1С: Садовод»	18 000,00	19 629,00	- 1 629,00
8		Оплата услуг связи и интернет провайдера,	45 600,00	36 375,08	9 224,92

	мобильной связи членам правления (2 чел.)			
9	Аренда почтовой ячейки почтовое отделение	13 000,00	12 990,00	10,00
	Затраты на выполнение работ по техническому обслуживанию и поддержке сайта СНТ	36 000,00	44 050,00	- 8 050,00
	Информирование членов СНТ (банеры, стенды, объявления)	12 000,00	5 800,00	6 200,00
	Проведение замеров уровня воды в скважине и проведение лабораторных исследований воды	7 400,00	7 600,00	- 200,00
	Затраты на получение санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии водного объекта санитарным правилам	50 000,00	0	50 000,00
	Содержание и благоустройство земель общего пользования (в том числе спортивной и детской площадок, территории вокруг водоема, родников), поддержание санитарного состояния территории вокруг дорог и проездов, очистка русла р. Вяземка и вырубка от деревьев и кустарников.	100 000,00	16 000,00	84 000,00
	Содержание дорог в зимний период	100 000,00	211 526,00	- 111 526,00
	Затраты на оплату электроэнергии для общих нужд СНТ	196 950,00	0	196 950,00
	Замена общего счетчика учета электроэнергии и замена трансформаторов	48 000,00	0	48 000,00

	тока в связи с истечением срока МПИ			
	Затраты на обслуживание электросетей товарищества	180 000,00	219 750,00	- 39 750,00
	Оплата услуг на предоставление удаленного доступа к данным сайта СНТ ПОРТАЛ	9 900,00	0	9 900,00
	Регламентные работы на КПП по автоматическим воротам, обслуживание систем видеонаблюдения	36 000,00	33 000,00	3 000,00
	Затраты на организацию пожарной безопасности. Приобретение: 1. пожарная переносная мотопомпа; 2. напорно-всасывающий шланг для мотопомпы – 1 шт.; 3. пожарный щит 3 шт.; 4. огнетушитель порошковый – 3 шт.; 5. стенд – 1 шт.; 6. аптечка первой помощи – 1 шт.	42 000,00	0	42 000,00
	Почтовые расходы: письма должникам, переписка с организациями, отправка уведомлений	35 750,00	8 028,34	27 721,66
	Канцелярские расходы и приобретение оргтехники	35 000,00	94 137,41	- 59 137,41
	Расходы на хозяйственные нужды	200 000,00	61 634,00	138 366,00
	Юридические, нотариальные и судебные расходы	50 000,00	90 000,00	- 40 000,00
	Непредвиденные и аварийные расходы	100 000,00	71 650,00	28 350,00

Выплата заработной платы работникам СНТ	1 617 000,00	1 597 879,6 0	19 120,40
---	--------------	------------------	-----------

По строке сметы «содержание дорог в зимний период» расход на сумму в размере 3000,00 руб. не подтвержден документами. По строке сметы «Оплата услуг связи и интернет провайдера, мобильной связи членам правления (2 чел.)» расходы на сумму 5 000,00 руб. не подтверждены документами. В таблице они учтены по расходам, но при утверждении отчета ревизора все неподтвержденные суммы могут быть не приняты, а значит, будут считаться непотраченными (необходимыми к возврату).

Также в строке «Непредвиденные и аварийные расходы» учтены расходы по печати документов (61 960 рублей). Правление утверждает, что печать документов требовалась по запросу копий при проверке, которую проводит ОБЭП, а также для адвоката по судебному разбирательству. Ревизор не оспаривает необходимость предоставления копий документов, однако, считает цену печати одной страницы – 20 рублей 00 копеек завышенной в несколько раз. При печати документов в больших объемах цена печати одной страницы варьируется от 1,50 руб. до 3,00 руб.

Суммы страховых отчислений внесены по проводкам по расчетному счету, однако, проводки бухгалтера часто отличаются от этих сумм. Часто происходят корректировки по уплаченным взносам и налогам, для выверения точных сумм необходимо проводить отдельную проверку по налоговым и страховым отчислениям.

2. Расходы вне сметы

	Наименование расходов	цель расходов	месяц	Сумма	Примечание
1	Комиссия за смс информ. По бизнес-карте		сентябрь	60,00	Приобретение бизнес-карты не предусмотрено сметой, а комиссии за зачисление наличных не было бы, если соблюдалось бы законодательство по принятию ден. средств на р/сч
2	Годовое обслуживание бизнес-карты		октябрь	2 500,00	
3	Комиссия за прием и зачисление нал.		октябрь	1 278,00	
4	Операции с бизнес-картой Мещанинова		октябрь	15,00	
5	СМС информирование бизнес-карта		октябрь	60,00	
6	Установка светильника уличного освещения		октябрь	37 720,00	
7	Комиссия за прием и зачисление нал.		октябрь	900,00	
8	НДФЛ (август)		сентябрь	4 640,00	
9	Кубинка устранене аварии	аварийные	сентябрь	13 560,00	Нет документов об аварии, при подтверждении необходимости будут перенесены в статью расходов "непредвиденные и аварийные расходы"
10	НДФЛ (август)		сентябрь	4 536,00	
11	НДФЛ отпуск ноябрь		ноябрь	1 764,00	
12	НДФЛ октябрь		ноябрь	4 536,00	
13	Чл. Взнос клуб садоводов Пантелеева		ноябрь	100,00	
14	Чл. Взнос клуб садоводов Мещанинова		ноябрь	100,00	
15	Геодезические работы по обмеру участка №XXX		ноябрь	800,00	Оплата с р/сч, НО Договор 2/11-01 от 02

					ноября отсутствует. Есть Акт от 02.11
16	Комиссия за прием и зачисление нал.		ноябрь	300,00	
17	Комиссия за мосэнерго запрос договора	непредв.	ноябрь	74,00	
18	Комиссия за прием и зачисление нал.		ноябрь	300,00	
19	Мосэнерго дубликат договора	непредв.	ноябрь	850,00	при подтверждении получения договора и условий оплаты за дубликат будут перенесены в статью расходов "непредвиденные и аварийные расходы"
20	Мосэнерго акт сверки		ноябрь	1 550,00	при подтверждении условий оплаты за дубликат будут перенесены в статью расходов "непредвиденные и аварийные расходы"
21	Комиссия за получение кадастр. паспорта		ноябрь	37,00	
22	Кадастр.паспорт территории в эл. виде 5 шт.		ноябрь	2 000,00	оплата с р/сч, Есть акт от 18.12.20, нет документов с подтверждением получения и назначения паспортов
23	Корректировка декларации ФОМС за 6 мес.		ноябрь	10,00	Нет подтверждения необходимости корректировок. Много ошибок в начислении сумм по отчислениям в фонды
24	Корректировка декларации ФОМС за 9 мес. (июль)		ноябрь	11,43	
25	Корректировка декларации ФОМС за 6 мес.		ноябрь	24,29	

26	Корректировка декларации ОМС за 9 мес. (июль)		ноябрь	331,47	
27	Корректировка декларации ОМС за 6 мес.		ноябрь	994,41	
28	Корректировка декларации ПФР за 9 мес. (июль)		ноябрь	1 371,60	
29	Корректировка декларации ПФР за 6 мес.		ноябрь	4 114,80	
30	з/п июль Охрана+рабочие		сентябрь	77 000,00	Отложенные обязательства. См. раздел "долги"
31	з/п июль (Мещанинова, Пантелеева, Мишкова М, Варламова)		сентябрь	57 000,00	
32	з/п август (Пантелеева, (Мишкова Л.?)		сентябрь	22 000,00	
33	Цемент (Товарный чек от 31.07.2020)	укрепление столбов на дет. Площадке	август	900,00	
34	Цемент, бетонконтакт, диск (ТЧ от 29.07.2020)	Укрепление моста у уч.10	август	6 000,00	нет акта о необх., диск -3000руб???
35	Геодезия (Договор 4/08-01 от 4.08.2020) ПКО №2	Геодезия	август	800,00	нет договора, нет чека, нет акта
36	Кран от 06.08	Перевозка бытовки, установка будки для скважины	август	11 000,00	Только расходник на Пантелееву
37	Арматура, уголок	Для объявлений, детск. Площадки	сентябрь	1 080,00	
38	Бензин 40л от 21.06	косилка		1 860,00	не проведен, не учтен. 40л косилка???
39	Лекарства от 23.06			1 178,00	не проведены
40	Подключ. К сетям уч.110	по решению правления за долги обесточить участок 110	сентябрь	1 500,00	Только расходник от 14.09.2020 на Бирюкова без подписи
41	Красильникова договор от 01.09.2020	помощь в подготовке голосования, реестр, рассылка	сентябрь	5 000,00	В акте много ошибок
42	Укладка асфальт. Крошки в кол 60 куб.	Укладка от 224 до 198 участка	октябрь	8 000,00	Расходник на Пантелееву, со слов председателя все было за счет члена СНТ, разбившего дорогу

43	Набор однор. посуды, тряпки, средство		октябрь	703,30	
44	Закупка реле автомата ТП и ворот	Заключение специалиста	ноябрь	5 000,00	Только расходник на Пантелееву, заключения специалиста нет
45	Работы по укладке бетона 4 куб	Подготовка укладка труб, щебня, опалубка-установка, подгоовительные работы	ноябрь	8 000,00	Только расходник на Пантелееву
46	Умывальник акватекс белое золото		ноябрь	3 750,00	
47	Печать бюллетеней для голосования	квитанция от августа	ноябрь	13 500,00	
48	Хостинг юкоз медиа		октябрь	3 819,62	р/сч, не заложено в смету
49	Бетон	бетон для моста №2	ноябрь	15 200,00	ООО "Стройбетон" есть только ТТН с неправильными реквизитами
50	Йота связь, мобил для сбера		ноябрь	50,00	
51	Установка светильника уличного освещения	5 штук	ноябрь	37 148,00	
52	Установка светильника уличного освещения	1 штука	ноябрь	7 038,00	
53	Комиссия за юкоз медиа		октябрь	37,00	
54	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		ноябрь	60,00	
55	Комиссия за прием и зачисление нал.		ноябрь	390,00	
56	Комиссия за светильник Кубинке (сбер)		декабрь	16,00	
57	Реестр взносов		декабрь	291,09	
58	Реестр взносов		декабрь	33,28	
59	Реестр взносов		декабрь	120,00	

60	Оплата телефона СМС информирование бизнес-карта		декабрь	600,00	
61	Реестр взносов		декабрь	122,54	
62	Комиссия за перевод по геодезии		декабрь	74,00	
63	Гирлянда елочная 2шт.		декабрь	4 000,00	
64	Украшения на елку		декабрь	2 675,50	
65	Реестр взносов		декабрь	40,00	
66	Реестр взносов		декабрь	100,54	
67	Реестр взносов		декабрь	26,93	
68	Реестр взносов		декабрь	38,20	
69	Реестр взносов		декабрь	360,00	
70	Реестр взносов		декабрь	46,06	
71	Реестр взносов		декабрь	60,00	
72	Имущественный налог 4 квартал		декабрь	13 676,00	
73	Услуги по определению границ	необходимо для переговоров по газификации	декабрь	5 000,00	Оплата с р/сч. Акт от 18.12.20, Договора нет.
74	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		декабрь	60,00	
75	Реестр взносов		декабрь	107,07	
76	Комиссия за прием и зачисление нал.		январь	390,00	
77	Реестр взносов		январь	360,70	
78	Оплата телефона СМС информирование бизнес-карта		январь	1 350,00	
79	Реестр взносов		январь	64,89	
80	Реестр взносов		январь	293,10	
81	Реестр взносов		январь	144,65	
82	Реестр взносов		январь	205,74	
83	Комиссия за оплату "Контур"		январь	8,00	
84	Оплата "контур" на 2 года		январь	10 640,00	
85	Реестр взносов		январь	140,00	

86	Реестр взносов		январь	211,60	
87	Реестр взносов		январь	70,00	
88	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		январь	60,00	
89	Контрольный счетчик уч.ХХ	вероятность внеучтенного потребления э/эн.	декабрь	16 632,00	
90	Реестр взносов		февраль	206,52	
91	Реестр взносов		февраль	12,00	
92	Комиссия за прием и зачисление нал.		февраль	240,00	
93	Реестр взносов		февраль	109,37	
94	Реестр взносов		февраль	140,00	
95	Реестр взносов		февраль	100,00	
96	Реестр взносов		февраль	412,00	
97	Макс-Сервис	1С	февраль	1 980,00	
98	Реестр взносов		февраль	95,00	
99	Макс-Сервис	1С	февраль	2 584,00	
100	Реестр взносов		февраль	228,91	
101	Реестр взносов		февраль	360,00	
102	Реестр взносов		февраль	189,90	
103	Такси правление	суд, ОБЭП	январь	800,00	
104	Такси правление	суд, ОБЭП	январь	656,00	
105	Стеллаж металлический		февраль	2 460,00	
106	Доставка стеллажа (бензин)		февраль	500,00	
107	Такси правление	суд, ОБЭП	январь	1 800,00	
108	Такси правление	суд, ОБЭП	январь	1 600,00	
109	Такси правление	суд, ОБЭП	февраль	1 400,00	
110	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		февраль	60,00	
111	Реестр взносов		март	696,90	
112	Реестр взносов		март	186,00	
113	Реестр взносов		март	137,61	

114	Такси правление	суд, ОБЭП	март	1 600,00	
115	Кадастр.услуги	ИП Мирошкин (протяженность дорог, проездов)	март	10 000,00	
116	Реестр взносов		март	295,19	
117	Реестр взносов		март	462,32	
118	Реестр взносов		март	290,00	
119	Реестр взносов		март	103,43	
120	Реестр взносов		март	280,00	
121	Реестр взносов		март	214,96	
122	Комиссия за прием и зачисление нал.		март	300,00	
123	Реестр взносов		март	112,14	
124	Реестр взносов		март	144,96	
125	Реестр взносов		март	117,01	
126	Реестр взносов		март	242,12	
127	Реестр взносов		март	188,84	
128	Комиссия за прием и зачисление нал.		март	150,00	
129	Макс-Сервис	1С	март	1 980,00	
130	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		март	60,00	
131	Реестр взносов		апрель	8,97	
132	Реестр взносов		апрель	128,46	
133	Реестр взносов		апрель	72,48	
134	Реестр взносов		апрель	14,04	
135	Реестр взносов		апрель	5 293,96	бухгалтером внесено, как расход, но это приход, который не проведен
136	Реестр взносов		апрель	1 705,89	бухгалтером внесено, как расход, но это приход, который не проведен

137	Реестр взносов		апрель	12 110,45	бухгалтером внесено, как расход, но это приход, который не проведен
138	Реестр взносов		апрель	200,00	
139	Реестр взносов		апрель	140,00	
140	Реестр взносов		апрель	131,74	
141	Реестр взносов		апрель	434,88	
142	Реестр взносов		апрель	74,65	
143	Реестр взносов		апрель	283,56	
144	Реестр взносов		апрель	460,18	
145	Реестр взносов		апрель	273,65	
146	Реестр взносов		апрель	37,33	
147	Реестр взносов		апрель	318,80	
148	Реестр взносов		апрель	65,00	
149	Такси правление		апрель	1 600,00	
150	Комиссия за прием и зачисление нал.		апрель	183,00	
151	Жалюзи окно сторожка		апрель	4 245,00	
152	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		апрель	60,00	
153	Подписка на журнал "Упраценка" на 12 мес.		февраль	14 256,00	
154	СМС-услуги бизнес карта		март	500,00	
155	"Контур.Реестро" (50 отчетов)		март	3 000,00	
156	Покупка с бизнес-карты Мосэнергосбыт		март	850,00	
157	многолетники		апрель	2 312,00	
158	НДФЛ (ноябрь)		декабрь	2 862,00	
159	НДФЛ отпуск (декабрь)		декабрь	4 295,00	
160	Имущественный налог		январь	2 413,00	
161	НДФЛ отпуск февраль		февраль	2 570,00	
162	НДФЛ январь		февраль	6 096,00	

163	НДФЛ февраль		февраль	4 114,00	
164	НДФЛ март		март	5 362,00	
165	НДФЛ апрель		апрель	6 096,00	
166	НДФЛ (Андрющенко) май		май	2 498,00	
167	Комиссия за прием и зачисление нал.		май	597,00	
168	SMS-USLUGI.RU KALININGRAD RUS		Май	1 000,00	
169	SMS-USLUGI.RU KALININGRAD RUS		Май	2 500,00	
170	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		Май	60,00	
171	НДФЛ (май)		Май	3 597,00	
172	Комиссия за прием и зачисление нал.		май	297,00	
173	Акт (Кубинка декабрь)		Июнь	7 534,00	не был предоставлен ревизору
174	Комиссия за прием и зачисление нал.		Июнь	300,00	
175	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		июнь	60,00	
176	НДФЛ (июнь)		июль	6 096,00	
177	Комиссия за прием и зачисление нал.		июль	150,00	
178	НДФЛ (июль)		июль	6 096,00	
179	Комиссия СМС информирование бизнес-карта		июль	60,00	
180	Оплата телефона (Андрющенко Л.О.)		май	600,00	

181	Геодезия		июль	700,00	
182	Счетчик контрольный		июль	13 183,50	
183	Реестр взносов		май- июль	3 356,73	
Итого израсходовано вне сметы 2020-2021				595 318,26	

Комментарий к наименованию расхода: реестр взносов – это комиссия, которая обычно взимается банком с плательщика за перевод средств на р/сч СНТ. Правление заключило договор со Сбербанком, по условиям которого, эта комиссия не взимается с плательщика, но СНТ не получает сумму платежа в размере этой комиссии.

С декабря по июль включительно сумма недополученных средств составляет 33 272,34. (Эта сумма и членских взносов, и оплат за электроэнергию).

Расходы, указанные в данной таблице, были произведены вне сметы, т.е. не запланированы и не одобрены решением общего собрания членов СНТ. Каждый пункт этой таблицы должен быть рассмотрен членами СНТ с точки зрения необходимости и обоснованности цены. В случае, если общее собрание считает, что цена необоснованно завышена, либо в данный период времени необходимости в таких расходах не было, либо подтверждений о расходах и их целях недостаточно, то решением общего собрания расходы могут быть не приняты, а суммы должны быть возвращены на р/сч СНТ.

Правление в своем отчете об исполнении сметы неправомерно распределило расходы вне сметы по ее строкам, вписав комментарии о причинах перерасхода. Однако, таким образом невозможно увидеть общую сумму расходов вне сметы и отдельные суммы, которые собрание может не принять и потребовать к возврату.

3. Заработная плата.

Ревизором в проверке по трем кварталам 2020-2021 финансового года было отмечено, что суммы расходов превышают те суммы, которые были внесены в смету и одобрены общим собранием.

Обнаружены грубые ошибки при составлении сметы по строке «заработная плата», а также грубые нарушения в начислении и оплате заработной платы.

В отчете ревизора за три квартала 2020-2021 фин. год в июне было замечание, что суммы отчислений взносов в фонды все время меняются. Исходя из информации, полученной из выписок с расчетного счета, с апреля по июль суммы отчислений в фонды ежемесячно одинаковые. Но суммы з/п ежемесячно меняются.

Например, в мае 2021 года по р/сч бухгалтеру было переведено: 15807,33 с формулировкой «по увольнению», также был начислен НДФЛ в размере 2498,00. Что в сумме составляет 18 305,33 руб.

Однако по выписке со счета 26, которая была предоставлена бухгалтером, зарплата бухгалтера в мае составила 19 213,33+6 986,67, что в сумме составляет 26 200. Т.е. полную ставку, которую бухгалтеру назначили с января 2021 года. В июне з/п бухгалтера составила 26 200, при этом через р/сч не было никаких проводок. В июле по р/сч опять проходят суммы официальной з/п, что в сумме дает 26 200.

Ситуация с временным увольнением и отсутствием проведения з/п бухгалтера за июнь через р/сч ревизору не пояснена.

При подготовке сметы не был учтен НДФЛ. Не было учтено повышение з/п в связи с переходом людей в разряд «самозанятых». В течение года каждый месяц общая сумма ФОТ менялась, что недопустимо без одобрения общего собрания членов СНТ, даже если происходят кадровые перестановки.

Рекомендация ревизора: для прозрачности, исключения ошибок и оптимизации расходов по заработной плате необходимо пересмотреть штатное расписание и утвердить его на общем собрании членов СНТ.

Кроме того, необходимо пересмотреть список должностей, указанных в штатном расписании.

4. Проведение ряда мероприятий для внесения в ЕГРН сведений о землях общего пользования.

Комментарий из сметы: Данный пункт был включен в Смету 2019-2020г., утв. Решением ОС 17.08.2029г. с суммой 200000,00 руб. Согласно п. 6 ст.14 ФЗ № 217данная статья расходов должна финансироваться за счет ЦЕЛЕВЫХ взносов. В 2019-2020 году по данной статье было израсходовано 50000,00 руб. на следующие работы:

- геодезические работы;
- получение выписок на земельные участки, стоящие на кадастровом учете для формирования межевого дела;
- подготовлен пакет документов для подачи в суд (в законодательстве отсутствует понятие коллективной собственности и нужно земли общего пользования признать за СНТ «Солнечное», чтоб оформлять дальше).

Реальная ситуация:

Данный пункт был включен в Смету 2019-2020г., решением общего собрания было принято установить размер членских взносов 13 000 руб.+1 000 руб. на кадастровые работы по межеванию земель общего пользования. Учитывая, что в документах 2019-2020 финансового года количество членов СНТ было указано 250 человек, сумма строки сметы на эти работы должна была составлять 250 000,00 руб. Но в строке сметы появилась сумма в 200 000,00 руб.

В течение 2019-2020 финансового года работы не проводились, но был оплачен аванс 50 000,00 руб. Договора не прилагалось, никаких документов, кроме расходного ордера не было. Также были оплачены работы геодезиста, в размере 5 000,00 руб.

Далее при подготовке сметы на 2020-2021 финансовый год Правление и Председатель СНТ узнали, что в законе такие статьи расходов должны быть отнесены в целевые, а не членские взносы, и перенесли 150 000,00 руб. в целевые взносы в новой смете, исходя из логики, что заплачено только 50 000.00 руб. (5 000,00 уже при подсчетах перестали учитываться). Забыв о том, что добросовестные члены СНТ уже оплатили этот взнос в полном объеме, когда оплачивали членские взносы 2019-2020 финансового года. Более того, сумма членского взноса делится уже не на 250 участков, как в прошлом году, а на 236, хотя «списочный состав» по протоколу счетной комиссии составляет 240 человек. В общем, сумма целевого взноса на работы по межеванию ЗОП на одного члена СНТ не поддается вычислению.

Более того, целевой взнос решением собрания не был принят. Но работы в этом направлении все-таки начались. 26 декабря 2020 года Председателем был направлен ревизору скан договора на выполнение работ по межеванию ЗОП, заключенный 26.06.2020, хотя до этого договора не существовало. Сумма договора составляет 300 000,00 рублей. Эту сумму общее собрание не одобряло. К договору также был приложен акт о выполненных работах, также от 26.06.2020, и хотя в этот день был только выплачен аванс, если верить акту – первый этап работ был уже выполнен. Также в договоре прописано, что Заказчик, т.е. СНТ, предоставляет Исполнителю Генеральный план застройки земельного участка. Председатель пояснил ревизору, что такого плана у нас нет, и работы будут проводиться без предоставления этого плана. Непонятно зачем нужно было включать этот пункт в договор, ведь любой договор может быть

расторгнут, а работы считаются невыполненными по вине Заказчика в случае, если Заказчик не выполнил свои обязательства и не предоставил необходимые для работы исходные данные. Также Заказчик должен предоставить диск с фото-аэросъемкой. Его мы действительно предоставили, но выполнение этой съемки было оплачено отдельно и в смету не входило.

О работах по договору судить сложно, т.к. результата этих работ ревизору представлено не было. В отчете председателя упомянуто, что «подготовлен первый десяток межевых дел», однако ревизору не смогли пояснить, что это за межевые дела. Ведь, исходя из поставленной задачи, межевое дело должно быть одно – на земли общего пользования. Создавать межевые дела по участкам не только нет необходимости, но и возможности, ведь для создания межевого дела участка необходимо согласие собственника, его соседей, а также доверенность от него.

Также во второй этап работ по договору (который закрыт актом от 26.08.2020, хотя работы должны были быть только начаты в этот день, а выполнены в срок до 26.08.2021, а начаться) включен пункт «уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания». Фактов о таких уведомлениях ревизору не представлено.

Также в отчете о работе правления указано, что вступил в силу новый закон и есть возможность оформить единый документ на всю территорию. Но не описано, что, в связи с этим меняется для членов СНТ, поменяется ли список работ по договору, будет ли иным результат и отразится ли это на сумме договора.

Итог: Договор заключен на сумму, не одобренную общим собранием, кроме того, существуют дополнительные расходы вне сметы. Ничего не сказано о возможности изменений условий договора.

5. Скважина

СНТ получило лицензию на пользование недрами, однако лицензия у нашего СНТ с ограничениями - СНТ необходимо соблюдать условия пользования недрами, направлять отчетность, а также до 2022 года выполнить условия, указанные в приложении к лицензии. Согласно приложению к лицензии на пользование недрами (скважине) и информации, полученной из Министерства экологии проведение лабораторных исследований необходимо проводить по СанПиН 2.1.4-1074-01 два раза в год хим.анализ , 1 раз в год – радиологический анализ, ежемесячно – микробиологический (во время работы скважины). Все эти отчеты должны подаваться в фед. органы управления гос. фонда недр.

Также необходимо замерять уровень воды в скважине ежеквартально, чаще всего для этого покупаются специальные приборы.

Также необходимо разработать и утвердить в органах местного самоуправления проект зон санитарной охраны (ЗСО) и получить санитарно-эпидемиологическое заключение. Оно выдается на основании нескольких документов и заключений, в т.ч. результатов анализов воды в динамике, а также проекта зон санитарной охраны (ЗСО), утвержденного органами местного самоуправления.

В случае несоблюдения условий, указанных в приложении к лицензии на СНТ может быть наложен штраф, а также приостановлено действие лицензии, что не позволит нам пользоваться водопроводом.

Однако, договор на проект ЗСО не заключен, отчеты не высылаются, анализы воды не проводятся.

В отчете о работе правления указано, что «когда приступили к работе, было выяснено, что сначала необходимо разработать проект ЗСО...». Ревизор неоднократно, с момента получения лицензии, обращался к правлению в устной и письменной форме о необходимости заключения договора на разработку проекта ЗСО, а также о необходимости проведения анализов воды в соответствии с условиями лицензии. Также ревизором была проведена работа по выяснению нюансов о предоставляемой отчетности, в связи с сезонной подачей воды. Вся информация, полученная ревизором о сроках подачи и формах документов, была передана правлению в 2020 году. Удивительно, что, составляя смету правление было не в курсе тех обязательств, которые они должны исполнить, чтобы лицензия продолжала свое действие.

Кроме того, правление было в курсе о необходимости проводить анализы воды, как ежеквартальные (2 раза в год), так и ежемесячные. Но анализ воды был сделан один раз, в июне 2021 года, после утверждения отчета ревизора в июне 2021 года.

Есть вероятность, что СНТ останется без воды на неопределенный период. Также возможно наложение штрафа за невыполнение условий лицензии.

6. Электричество

1. Счетчики.

В 2020 году неоднократно членам СНТ напоминалось о необходимости замены счетчиков с истекшим межповерочным интервалом (МПИ), грозили санкциями и штрафами. Штрафы собирались вводить по максимальной мощности, пугая огромными цифрами, не заглядывая в законодательство, которое запретило брать такие штрафы даже Мосэнерго. По закону показания со счетчиков с вышедшим МПИ рассчитываются с применением повышающего коэффициента 1,5. Более того, на период сложной эпидемиологической обстановки было принято решение принимать показания у счетчиков с вышедшим МПИ до 01.01.2021 года, а значит все письма со штрафными санкциями в 2020 году были незаконны.

В данный момент работа с членами СНТ, у которых истек МПИ счетчиков, продолжается.

Однако, Правление, увлекшись погоней за неплательщиками, забыло свои обязательства по замене общего счетчика. В смете 2019-2020 года было заложено 48 000,00 руб. на замену общего счетчика учета электроэнергии и замену трансформаторов тока в связи с истечением срока МПИ, однако замена не была произведена. В смету 2020-2021 года эта строка опять вернулась, хотя, как указано было выше это недопустимо, потому что добросовестные плательщики это уже оплатили, а должники оплатят, когда закроют свои долги. Кроме того, с 01 июля 2020 года законом установлено, что общие счетчики в СНТ будут заменены бесплатно по заявке. Однако несмотря на то, что закон вышел ранее формируемой сметы, расходы все равно в нее вписали.

После долгих переговоров и указаний от ревизора заняться этим вопросом, ревизор получил ответ от правления, что 12 мая 2021 года правление подало заявку на бесплатную замену общего счетчика. Однако при проведении проверки ревизору было предоставлено заявление о замене

счетчика с формулировкой: «произошла поломка, указанного счетчика – с дисплея счетчика пропали показания».

Сколько бы правление еще собиралось подавать заявление, не поломайся бы счетчик, неизвестно. Также неизвестно о дальнейших действиях энергоснабжающей организации и нашего правления – непонятно, как с этого момента передаются показания, неизвестно, когда заменят или починят счетчик, или это уже случилось. Документов о решении этой проблемы не предоставлено, как и не написано об этом в отчете правления.

2. Потери.

Как уже было указано выше данная строка сметы вызывает много вопросов. После консультаций со специалистами стало понятно, что потери действительно должны быть и действительно должны браться из членских взносов. Однако, проанализировав счета от Мосэнергосбыта за предыдущий финансовый год и оплату за электричество членами СНТ, видно, что оплата полностью закрывает суммы по счетам. Значит, исходя из данных предыдущего финансового года, следует вывод, что пока суммы по потерям электроэнергии невозможно подсчитать и обосновать.

Таблица по 2019-2020 финансовому году:

Расчетный месяц	Сумма по счету, выставленному Мособлэнергосбыт	Комиссия за внесение ден. средств налом	Оплата членами СНТ
июл.19	168 109,81	2500	
авг.19	159 322,93	2500	292 240,43
сен.19	196 417,61	2500	218 603,05
окт.19	209 322,61	2500	207 035,13
ноя.19	223 196,80	2500	222 275,65
дек.19	243 628,77	2500	225 098,81
янв.20	222 939,89	2500	183 056,67
фев.20	220 697,54	2500	222 005,31
мар.20	214 616,16	2500	177 110,96
апр.20	214 407,51		144 683,78
май.20	209 139,84		222 387,40
июн.20	204 477,06	2500	159 812,76
июл.20			260 499,80
Итого:	2 486 276,53	25000	2 534 809,75
Сумма в смете за общее электричество:			377 660,00
Общий итог:	2 511 276,53		2 912 469,75

По таблице видно, что суммы, оплаченные членами СНТ, покрывают счета от Мособлэнергосбыта. Есть небольшая разница, в связи с переходным месяцем, ведь члены СНТ оплачивают раньше, чем выставлен счет и раньше, чем закончился месяц. Однако, возникает разница в случае прибавления к суммам оплаченным членами СНТ суммы из сметы за общее электричество. Как видно из таблицы разница составляет 400 000,00 руб.

На основании данных за один финансовый год сложно дать правильную оценку, необходимо смотреть в динамике все цифры хотя бы за 3 года.

Кроме того, из таблицы видно, что за финансовый год потрачено 25 000,00 руб. на комиссии за внесение денежных средств наличными. Этого не произошло бы, если бы Правление соблюдало законодательство и принимало оплаты исключительно на расчетный счет.

Исходя, из отчета правления, в этом году необходимость оплаты электроэнергии для общих нужд отсутствует. Непонятно, как это связано с возвратом долгов по электричеству. Однако, это еще раз доказывает, что в ситуации надо разбираться и пресловутые «потери» искать.

3. Договор с обслуживающей компанией.

У СНТ заключен договор с ООО «Кубинка Энергосервис» н обслуживание электросетей СНТ. Договор включает в себя проверки, составление актов, снятие контрольных показаний приборов учета, не менее одного раза в месяц осмотр оборудования трансформаторной подстанции с целью своевременного обнаружения неисправностей и принятию мер по их устранению (с отметкой ф журнале), выполнение не менее одного раза в три месяца протяжки болтовых соединений низковольтных сборок в трансформаторной подстанции, маркировки, обеспыливание, смазки контактных ножей рубильников (с отметкой в журнале), замену ламп и т.д.

Однако, акты выполненных работ не информативны и содержат в себе одну строку: «работы выполнены. Заказчик претензий не имеет». **Журналов с отметками и без них в СНТ не существует. Проведение указанных работ ничем не подтверждается**, соответственно можно сделать вывод, что работы не проводятся.

Работа по данному договору сводится к платным услугам, оказываемым данной компанией, как правило, работы в смету не заложены, что было подтверждено отчетом правления по смете.

Так же с октября 2020 года услуги компании с 15 000,00 руб. в месяц возросли до 15 975,00 руб. в месяц. Что также не было предусмотрено сметой и писем от компании о планируемом повышении тарифа и обосновании этого ревизору не представлено.

На сегодняшний день стало известно, что увеличение ежемесячного платежа связано с оплатой обслуживания счетчиков АСКУЭ, которые, исходя из сметы 2020-2021 финансового года, находятся у 33 членов СНТ. Почему с этими членами СНТ не заключили отдельные договоры, а платить за них должны все остальные члены СНТ? Ревизор считает необоснованным ежемесячное повышение платежа. Рекомендация: аннулировать доп.соглашение и заключить прямые договоры с собственниками счетчиков.

Целесообразность данного договора остается под вопросом, т.к. неизвестно какие услуги оказывает компания за ежемесячную оплату.

7. Целевой взнос на реконструкцию ЛЭП

02 июля 2021 года ревизором было получено заявление от нескольких членов СНТ с просьбой проверить добросовестность исполнения правлением решения общего собрания о реконструкции ЛЭП.

В связи с тем, что правлением было самовольно принято решение о смене назначения целевого взноса, а также с тем, что при принятии решения о реконструкции ЛЭП, а также после самовольной смены назначения целевого взноса на замену проводов на СИП, не было предоставлено финансового обоснования, ревизором было принято решение провести проверку по этому вопросу.

Ревизором были запрошены документы по целевому взносу, а именно: сметы, документы, подтверждающие выполненные работы, заключение компетентных органов, на основании которого было изменено назначение целевого взноса, и т.д. (заявление ревизора от 17.07.2021)

Правление отказало ревизору в предоставлении документов, аргументировав это решением правления от 05.08.2021, в котором указано, что при проведении проверки 2019-2020гг ревизору были предоставлены документы и ревизор отметил это в своем отчете. Однако, в отчете 2019-2020гг ревизором были проверены только суммы прихода и расхода по целевому взносу, а также сумма задолженности по нему.

В отказе правления в предоставлении документов ревизору, а также в отсутствии смет и заключений специалистов ревизор усматривает возможность завышения сумм по проведенным работам и закупленным материалам, а также недобросовестность исполнения правлением решения общего собрания.

Проведенная проверка позволяет сделать следующие выводы:

- 1) При подготовке сметы на будущий финансовый год правление не подготавливает исчерпывающие ФЭО, не учитывает изменения в законодательстве, не производит запросов реальных коммерческих предложений, а руководствуется суммами, взятыми на «авось».
- 2) Каждый год в смете заложена строка «Хозяйственные нужды» с неоправданно высокой суммой. Каждый год в отчете правления эта сумма исчерпана. Чаще всего это происходит из-за того, что в нее «докидывают» все суммы вне сметы. Это легко сделать, т.к. отчет о том, что конкретно в этой строке правление не предоставляет.
- 3) Строка сметы «благоустройство» полностью копирует должностную инструкцию рабочего. Один рабочий работает на 2-х ставках, а также на ставке слесаря-сантехника. Это было бы не критично в случае, если бы у него получалось работать за троих, в противном случае ревизор не видит необходимости выплаты 3-х ставок одному человеку.
- 4) Очень много вопросов вызывают целевые взносы, которые постоянно перекрываются средствами из членских взносов, правление самовольно увеличивает их размер, не подготавливает исчерпывающее ФЭО, а также детально не отчитывается в ходе выполнения работ по ним.
- 5) Ситуация с пожарной охраной в СНТ не занимаются. Отсутствуют необходимые документы, обязательные для составления, в связи с новым законодательством. Не исполняются обязательства по смете, не первый году уже в нее включенные.
- 6) Ситуация с водой и лицензией остается в критической позиции, в связи с бездействием правления.
- 7) Неоправданно высоки расходы на канцелярию.
- 8) Отсутствие контроля над финансово-хозяйственной деятельностью. Бухгалтер ведет бухгалтерский учет, который отличается от финансового учета, особенно в связи с особенностью нашего финансового года.
- 9) Большое число ошибок бухгалтера в расчетах взносов, в распределении сумм по счетам – по отчетам бухгалтера бывает, что приход становится расходом и наоборот.
- 10) Невыполнение обязательств по смете.

- 11) Самовольное принятие решений о расходах вне сметы, необдуманных решение общего собрания.
- 12) Самовольное повышение и распределение заработной платы, не входящее в суммы сметы.

В связи с вышеизложенным ревизор не рекомендует принимать отчет о работе правления за 2020-2021 финансовый год, признавать работу правления удовлетворительной. Ревизор считает, что правление не добросовестно исполняет обязательства, возложенные на него, общим собрание членов СНТ.

Рекомендация ревизора: в связи с неоднократностью нарушений правлением своих обязанностей, большим количеством ошибок в деятельности и злоупотреблением правами председателя и правления выбрать нового председателя и новый состав правления.

Ревизор СНТ «Солнечное»
Синюкова М.В.
revizorsolnechnoe@gmail.com