

## Акт ревизии

о проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества  
собственников недвижимости «Видное» за период:  
01.07.2019г.-30.06.2021г.

1. Цель проведения ревизии - исполнение ТСН «Видное» своих основных целей и задач в соответствии с Уставом товарищества.
2. Проверку проводил ревизор Вершинина О.В., избранная 28 августа 2019г. на общем собрании членов товарищество собственников недвижимости «Видное» (далее ТСН «Видное»), в соответствии с действующим законодательством и новой редакцией Устава, утверждённого решением общего собрания ТСН «Видное» от 18 августа 2018г.
3. Ревизор проводил проверку организационной и финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Видное» за период: **01.07. 2019г. - 30.06.2021г.**
4. В своей работе ревизор руководствовался:
  - 4.1 Федеральным Законом № 217 ФЗ от 29.07.2017г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон);
  - 4.2 Уставом ТСН «Видное» (далее Устав), утверждённым решением общего собрания членов товарищества от 18 августа 2018 года;
  - 4.3 Положением о ревизионной комиссии ТСН «Видное» (далее Положение), приложение №1 к Уставу, утверждённому решением общего собрания членов товарищества от 18 августа 2018 года.

## 1. Организационная деятельность

- 1.1 Организационную часть деятельности правления следует охарактеризовать как деятельность с положительной динамикой, направленной на улучшение организации ведения финансово-хозяйственной деятельности и прозрачности этой деятельности.
- 1.2 За отчётный период из-за пандемии проведены только два общих собрания: 28 августа 2019г. и 25 июня 2021г. Последнее проводилось в форме очно-заочного голосования. Опыт проведения оценивается как положительный, т.к. при 58 членов ТСН участие в голосовании приняло 42.
- 1.3 Делопроизводство в товариществе, как деятельность, направленная на регистрацию, упорядочение, обеспечение быстрого доступа и сохранность подлинных документов, ведётся полноценно и систематизировано в соответствии со ст.21 Закона. Создан и успешно ведётся архив, как целостное собрание документов, где в одном месте хранятся архивные документы по правовой и организационно-хозяйственной деятельности товарищества, а именно:
  - Реестр членов ТСН, но надо отметить, что не все члены ТСН своевременно предоставляют сведения о себе и своей собственности;
  - финансовые документы (папка бухгалтерской отчётности, папка «банк», папка выписок по банку, кассовая книга, папка переписка с ИФНС, папка авансовых отчётов, папка основных средств, папка доверенностей, книга покупок) и т.д.
- 1.4 Сделана прозрачной для членов ТСН «Видное» деятельность правления по выполнению своих функций через информирование посредством вывешивания на информационном стенде всех документов: протоколов общих собраний, актов ревизионных комиссий, протоколов заседаний правления, приходно-расходных смет, заключённых договоров, предписаний, контролирующих государственных и муниципальных органов власти, приказов по ТСН «Видное».
- 1.5 Успешно выполнена Программа стратегии развития ТСН.
- 1.6 В соответствии с действующим законодательством своевременно происходит информирование о проведении общих собраний с вынесением повестки собраний и с возможностью поставить любой вопрос от любого члена товарищества при своевременной подаче заявки в электронном или в письменном виде.
- 1.7 Не конкретизированы обязанности каждого члена правления в соответствии с возложенной на него частью хозяйственной деятельности (электроснабжение, пожарная безопасность, вывоз мусора, содержание дорог и т.д.). Де-факто получается, что за членами правления остаются только наблюдательные и контролирующие функции за деятельностью председателя ТСН. На самом деле, в соответствии с п. 4, ст.37 раздела 7 «Управление садоводческим товариществом» Устава ТСН и п.3 ст. 22

Закона, члены правления должны осуществлять исполнительную, а не контролирующую функцию. Последняя возложена на ревизионную комиссию, в соответствии с п. 1 ст.40 раздела 8 «Контроль за деятельностью садоводческого товарищества».

## **2. Кадровая политика.**

Для обеспечения хозяйственной деятельности на сегодняшний день ТСН «Видное» содержит штат наемных работников:

Председатель Товарищества	- 1 единица
Электрик	- 1 единица

По решению общего собрания, протокол №27 от 27 августа 2018г., был принят фонд оплаты труда (далее ФОТ) на штатных сотрудников в размере 40 000 руб.

На момент проведения ревизии должностные оклады штатных сотрудников составляют:

Председатель Товарищества	– 25 700 руб.
Электрик	- 11 500 руб.
Итого ФОТ:	- 37 200 руб.

## **3. Финансово-хозяйственная деятельность**

### **3.1 Требования нового Закона**

Денежные средства, на которые ведёт свою деятельность товарищество по новому Закону, вступившему в силу с 01.01.2019 года, формируются, согласно ст.3 Закона, из членских и целевых взносов членов товарищества. В соответствии с п.п. 21,22 ст.17 Закона размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования. Членские взносы вносятся всеми членами товарищества с периодичностью установленной Уставом на расчётный счёт товарищества, в соответствии п.п.3,4 ст. 11 Закона. Обязанность по уплате взносов определяется п.3 ст.5 Закона, в случае неуплаты взносов, в соответствии с п.5 ст.5 Закона данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке. На момент проведения ревизии должников по членским взносам нет.

### **3.2 Финансовая деятельность.**

Порядок ведения бухгалтерского учета поднялся на современный уровень. Для ведения бухгалтерского учета используется компьютерная программа 1С: Бухгалтерия.

За ревизуемый период на текущую деятельность товарищества было израсходовано:

- с 01.07.2019г. по 30.07.2021г. – 4 446 456,60 руб.;

### **3.3 Расходы по текущему содержанию имущества общего пользования, проведению строительно-монтажных работ по строительству новых объектов и сооружений, по покупке и монтажу нового оборудования.**

В 2019 году продолжались работы по устройству площадки-навеса для проведения совместных общественных мероприятий товарищества. Работы завершены 20.08.2019г. Стоимость за ревизуемый период составила 161 461 руб., включая 80 000 руб. оплата работ. Общая стоимость составила 291 775 руб.

### **3.3 Электроснабжение**

#### **3.3.1 Договорные отношения по обеспечению электроснабжения**

Электроснабжение ТСН «Видное», осуществляется Дмитровским территориальным отделением ОАО «Мосэнергосбыт» на основании дополнительного соглашения б/н от 22 октября 2018 года, подписанного председателем Васильевой Ю.Н. к действующему договору № 99091496 от 19 июля 2013г., на максимальную мощность 400 кВа, через сетевую организацию - Лобненскую дистанцию электроснабжения (ЭЧ-6), которая оказывает услуги по передаче электрической энергии (мощности) через свой фидер Трудовая-Поварово ПЭ-10кВ.

Обе организации полностью выполняют свои договорные обязательства перед ТСН «Видное».

За ревизуемый период затраты на электроэнергию составили:

- с 01.07.2019г. по 31.12.2019г. – 799 804,27 руб.;
  - с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. – 1 038 305,81 руб.;
  - с 01.01.2021г. по 30.07.2021г. – 539 471,34 руб.,
- что суммарно составляет: – 2 377 581,42 рубля.

11 сентября 2020 г. были проведены работы по ревизии трансформатора ТМГ-250 включающие в себя монтаж, демонтаж выключателя нагрузки, замену 2-х патронов ПТ1.2-10-40-31, 5УЗ 40А и контакторов к ним. Стоимость работ составила 70000 руб. Работы проводились на стороне высокого напряжения трансформатора. Допуска у штатного электрика ТСН к этим работам нет, поэтому пришлось обращаться к специалистам, у которых такой допуск есть. Во время ревизии трансформатора выяснилось, что работы, проведённые бывшим электриком Григорьевым в 2016г., за которые товарищество согласно акту, заплатило 20000 руб. свелись не к замене патронов ПТ1.2-10-40-31, 5УЗ 40А и контакторов, а к наматыванию медной проволоки в местах прогорания этих патронов.

В настоящее время благодаря работе председателя ТСН Васильевой Ю.Н. практически все члены товарищества переведены на прямые договора с ОАО «Мосэнерго», а те собственники, у которых в правоустанавливающих документах на дом стоит отметка «жилое» установлен сельский тариф.

Члены ТСН, не перешедшие на прямые договора:

Павлов А.М. уч. № 55 и Пономарев В.И. уч. № 58 не выполнили решение Общего собрания № 28 от 28.08.2018 г.

Кислова Т.К. уч. 60 отказалась переходить на прямой договор, аргументирую это тем, что дом не оформлен.

### **3.4 Содержание дороги**

На общем собрании 28.08.2019 г. Пономарев В.И. (уч. 58) предложил создать комиссию (2-4 чел.) по заключению Договора о совместных намерениях по эксплуатации дороги (от Рогачевского шоссе вдоль железнодорожной насыпи до ворот ТСН «Видное») между ТСН «Видное», СНТ «Земля» и СНТ «Озерецкое» За это предложение все проголосовали единогласно, но до сих пор оно не воплощено в жизнь, так как наш председатель не может договориться с председателями соседних СНТ, которые считают, что ремонтировать дорогу должны только мы.

На этом же собрании было принято решение: «По участку №1 (Солонкин В.А.): Цитата «Дать согласие ТСН на выделение земель, с условием восстановить калитку для выхода в лес и дать возможность членам ТСН прохода через эту калитку.

Голосование: «за» – 37 членов ТСН

«против» – нет.

«воздержались» - 2 члена ТСН (Кислова Т.К. уч.№60), Зефилов М.Ю. по доверенности уч. 10.)».

Решение также не выполнено.

### **3.5 Вывоз мусора**

Для обеспечения утилизации мусора с 04 сентября 2019г. действует договор с ООО «Сергиево-Посадский РО», согласно которому Региональный оператор оказывает услуги по вывозу мусора, скапливаемых в бункер-накопитель (объёмом 8м<sup>3</sup>). Стоимость вывоза одного бункера-накопителя (объёмом 8м<sup>3</sup>) составляет 6928,80 руб.

Хотя стоимость вывоза одного бункера незначительно снизилась с 7500 руб. у предыдущего оператора ООО «Вымпел», до 6928,80 руб. у ООО «Сергиево-Посадский РО», расходы на вывоз мусора увеличиваются. В летний период вывозится по 2-3 контейнера в месяц. Создаётся впечатление, что мусор везётся сюда из города.

Обращаюсь ко всем собственникам: если контейнер заполнен, нет смысла кидать мусор сверху, он упадёт рядом и будет только накапливаться. С земли мусор мусоровоз не собирает и не забирает. Он забирает только тот мусор, который находится в контейнере. В результате часто происходит такая ситуация: мусор вроде бы вывезли, но после того как председатель сама или кого-то попросив собирает мусор около контейнера, он на половину становится полным. Также быстрому наполнению контейнера способствует и использование его членами СНТ «Земля». Всего за ревизуемый период на вывоз мусора было потрачено 266 006,40 руб. Предложение предыдущего ревизора о переносе контейнерной площадки, на которой расположен бункер-

накопитель, на территорию ТСН «Видное» неосуществимо до окончательного судебного решения по нашей основной дороге, проходящей между участками Кисловой Т.К. и Скрибцовых.

### 3.6 Судопроизводство

В марте 2019 г. председателем была инициирована процедура оформления ЗОП через суд. Так как на счету ТСН была необходимая сумма, был заключён договор с ООО «КГТ» и произведена оплата их услуг в размере 410 тысяч рублей с расчётного счёта ТСН, чтобы они приступили к оформлению. При этом каждый собственник должен был внести на счёт ТСН 6500 руб. Председатель озвучила эту информацию в нашем чате и большинство членов товарищества её поддержало. Но на сегодняшний день несколько собственников так и не заплатили указанную сумму. Это Антуфьев С.В. уч. 52, Дегтярёв В.Н. уч. 20, Кислова Т.К. уч. 10 и 60, Скрибцов П.В. уч. 62, Скрибцова Е.Н. уч. 61. Таким образом товарищество недополучило 35500 руб. хотя практически все блоки товарищества уже получили положительные судебные решения.

В иске, поданным Кисловой Т.К. к ТСН «Видное» и его председателю Васильевой Ю.Н. о признании решений общего собрания недействительными, а также к Васильеву А.А. о незаконном принятии его в члены ТСН, применении последствий недействительности решения, отказано с формулировкой: «Нарушений требований положений ст. 12 Федерального закона от №217-ФЗ, п.1 ст. 9 Устава ТСН «Видное» суд не усматривает». Выиграна апелляционная жалоба и иск о возмещении судебных расходов. Но представителем Кисловой Т.К. подана апелляция на оспаривание возмещения расходов.

Дело по иску ТСН «Видное» к Скрибцову П.В., Скрибцовой Е.Н., Кисловой Т.К. об установлении границы земельного участка, признании недействительным межевания земельных участков недействительными с внесением соответствующих сведений в ЕГРН, истребовании из чужого незаконного владения части земельных участков, обязанности освободить дорогу (проезд) путем переноса забора в суде первой инстанции выиграно, после многочисленных апелляционных жалоб по исправлению ошибок технического характера также были вынесены решения в пользу ТСН. На данном этапе последняя апелляционная жалоба находится на рассмотрении в Мособлсуде на стадии дополнительной земельной экспертизы.

За ревизуемый период затраты на юридические услуги составили:

- с 01.07.2019г. по 31.12.2019г. - 65000 руб.;
  - с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. - 56712 руб.;
  - с 01.01.2021г. по 30.07.2021г. - 21375 руб.,
- что суммарно составляет: - 143 087 рубля.

## 1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- 1.1 ТСН «Видное» свои основные цели и задачи, в соответствии с Уставом товарищества, выполняет.
- 1.2 Нарушений интересов членов товарищества в работе действующего правления, перерасхода фонда оплаты труда, недостачи наличных денежных средств в кассе, а также нецелевого использования денежных средств не выявлено.
- 1.3 Организационная и финансово-хозяйственная деятельность действующего правления (председатель Васильева Ю.Н.) за ревизуемый период оценивается ревизором как удовлетворительная.
- 1.4 Для дальнейшего улучшения своей работы по обеспечению жизнедеятельности ТСН «Видное» правлению товарищества в своей дальнейшей работе использовать нижеприведённые рекомендации.

## 2. РЕКОМЕНДАЦИИ

В целях устранения вскрытых недостатков в организационной и финансово-хозяйственной деятельности правлению ТСН «Видное» предлагается следующее:

- 2.1 В соответствии с Законом ст.15 обновить Реестр членов ТСН по состоянию на 2021 год. В случае смены собственника, предоставлять своевременно новые правоустанавливающие документы.
- 2.2 В случае неуплаты взносов и пеней взыскивать с должников уплаты долгов через судебные органы, в соответствии с п.10 ст.14 Закона.
- 2.3 Выполнить решение общего собрания от 28.08.2018г. в отношении собственников уч. № 55 и № 58 о вынесении счётчиков.
- 2.4 Выполнить решение общего собрания от 28.08.2019г. в отношении собственника уч. № 1 о восстановлении калитки для выхода в лес.
- 2.5 Составить и заключить трёхсторонний договор между ТСН «Видное», СНТ «Земля» и СНТ «Озерецкое» о совместных намерениях по эксплуатации дороги, так как это дорога в будущем будет использоваться как пожарный выезд на основании СП 5313330.2019 п.5.3 Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства.

Ревизор ТСН «Видное»

20 августа 2021г.



Вершинина О.В.

Акт ревизии на 7 (семи) листах.