

СНТ «Связист-3» по итогам проверки
финансово-хозяйственной деятельности за 2025-2026 сезоны

Организация: Садоводческое некоммерческое товарищество «Связист-3»

ИНН/КПП: 5075015412 / 507501001

ОГРН: 1025007587681

Адрес: Московская обл., г. Руза, д. Грибцово

Председатель: Фуксман Филипп Робертович

Проверяемый период: 01.06.2025 — 31.05.2026

Дата составления заключения: 26 июля 2026 г.

Ревизионная комиссия провела проверку финансово-хозяйственной деятельности СНТ на основании: Федерального закона №217-ФЗ; Устава СНТ; документов бухгалтерского учета; банковских выписок; первичных документов, представленных правлением.

Раздел 1. Структура поступлений

№	Статья дохода	Сумма, Р	Примечание
1	Доход по депозиту	23 357,53	
2	Взносы участников СНТ	1 623 135,30	
3	Оплата за электроэнергию через сети СНТ (вне прямых договоров)	1 172 293,07 Р	
4	Доход от подключения к воротам	85 000,00	СНТ пока не компенсирует эти средства «Роднику», хотя по договорённости обязано; средства временно используются на собственные нужды СНТ
5	Добровольное пожертвование на увеличение мощности	20 000,00	Не регламентировано решением общего собрания — требует утверждения
6	Оплата зимнего вывоза мусорных баков (ООО «Ветерок»)	15 000,00	
7	Доход от аренды магазина	260 000,00	Указана сумма за отчётный период, не за полный «сезон». Депозит в 100 000 внесен до отчетного периода Итоговая сумма совпадает с суммой по договору.
8	Доход от аренды участка	9 575,00	Договор аренды в наличии
	Итого по расчётному счёту	3 194 417,90	

1.2. Дополнительно: целевые взносы

По отдельной ведомости сбора целевых взносов зафиксировано **134 000 Р.**

Замечания ревизионной комиссии

1. **Долг перед «Родником» по воротам.** Поступления от платного подключения (85 000 Р) по договорённости не передаются «Роднику», хотя по факту СНТ обязано это делать. Нужно: а) зафиксировать сумму накопленного долга, б) вынести вопрос о дальнейшем порядке расчётов на общее собрание.
2. **Пожертвование без решения собрания.** 20 000 Р получены как добровольное пожертвование на увеличение мощности, но статья не утверждена собранием — формально это доход без правового основания использования. Рекомендуется постфактум провести через собрание.
3. **По расчетам за аренду магазина.** В ходе проверки выяснилось, что платеж от 12.08.2025 от КУЗИН ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ на сумму 66 057 Р учтен и проведен по системе бух учета исходя из его назначения платежа «Оплата за электроэнергию по договору аренды №1 от 30.04.2025 за июнь 2025 года и июль 2025 года. НДС не облагается». Фактически эта сумма содержит 40 000 Р за аренду и остаток, 26057,00 Р в счет электроэнергии. В связи с этим необходимо получить уточнение от плательщика и скорректировать сумму доходов СНТ на указанную сумму, доплатив налоги на доход.
4. **Соответствие условий оплаты по договору об аренде магазина.**

Согласно договору аренды:

«Общий размер арендной платы за весь срок пользования Объектом составляет 360 000 (триста шестьдесят тысяч) рублей, что составляет сумму ежемесячного платежа в размере 72 000 (семьдесят две тысячи) рублей за один календарный месяц без НДС».

Фактически арендные платежи производились следующим образом:

- 100 000 Р — в апреле 2025 года;
- далее серия платежей по 40 000 Р до конца 2025 года (включая указанный выше платёж на 66 057 Р, из которого 40 000 Р относятся к аренде);
- завершающий платёж 20 000 Р — в апреле 2026 года.

В совокупности арендатор перечислил 360 000 Р, что соответствует общей сумме арендной платы по договору. Вместе с тем фактический график и размеры платежей не совпадают с условиями договора, предусматривающими ежемесячную оплату по 72 000 Р.

Ревизионная комиссия отмечает, что:

- формальные условия договора в части периодичности и размера ежемесячных платежей нарушены;
- при этом финансовых убытков для СНТ по итогам срока аренды не возникло, так как общая сумма арендной платы получена в полном объёме.

Рекомендуется при продлении договора или заключении новых договоров аренды:

- привести фактический график оплат в соответствие с договорными условиями;
- либо скорректировать текст договора таким образом, чтобы он отражал реальный порядок внесения арендных платежей.

Раздел 2. Расходная часть

Всего расходов с расчётного счёта за период: 3 268 151,06 Р

2.1. Электроэнергия

По договору с АО «Мосэнергосбыт» № 50080002009545 от 01.01.2023 за отчётный период выставлены счета на сумму **2 338 322,45 Р**.

Расчёт нормативных потерь (6% от фактически оплаченного пользователями):

$$1\,172\,293,07 \times 6\% = 70\,337,58 \text{ Р}$$

Расчёт неучтённой разницы (выставлено МЭС минус оплачено пользователями минус смета на потери и освещение):

$$2\,338\,322,45 - 1\,172\,293,07 - 100\,000 - 50\,000 = 1\,016\,029,38 \text{ Р}$$

Расчёт потерь от суммы, выставленной поставщиком (для сравнения с заложенной в смете):

$$2\,338\,322,45 \times 6\% = 140\,299,35 \text{ Р}$$

Заложенная в смету сумма на компенсацию потерь (100 000 Р) недостаточна для покрытия фактического расхода по этой статье — дефицит составляет **40 299,35 Р**.

2.2. Причины возникновения потерь

В СНТ отсутствует практика ежемесячного снятия и сверки показаний индивидуальных счётчиков. Часть участников оплачивает потребление нерегулярно — раз в несколько месяцев, сразу за накопленный период. Из-за этого невозможно установить источник конкретных потерь и предъявить разницу конкретному должнику.

2.3. Предлагаемое решение

Ввиду объективной невозможности единовременного перевода всего СНТ на обслуживание «Россетями» (связано с технической схемой электроснабжения) и отсутствия у СНТ ресурсов для самостоятельного ежемесячного контроля показаний по каждому участку, единственным реалистичным вариантом представляется **индивидуальный переход членов СНТ на прямые договоры с «Россетями»**. Это сделает взаимосвязь между фактическим потреблением и оплатой прозрачной и проверяемой, а долговые обязательства неплатёжеспособных участков перестанут распределяться на всех членов товарищества.

2.4. Налоги, взносы на ФОТ и заработная плата председателя

По счетам 68 и 69 (налоговые платежи и страховые взносы, начисленные на фонд оплаты труда) за отчётный период уплачено **172 200,43 Р**.

Заработная плата председателя составила **257 888,00 Р** за период, или 21 490,67 Р ежемесячно (ставка неполная). Эта ставка ниже МРОТ для полной занятости, но соответствует требованиям частичной занятости. В рамках практики обращения налоговых органов по корректировке и доначислению заработной платы председателям СНТ при снижении ставки больше чем на 35% от среднеотраслевой — причин занижать ставку уменьшая расходы — нет.

2.5. Услуги по договору с ИП Курукина Т.И. № 2025/0707/БУ от 07.07.2025

Общая сумма по договору — **326 000,00 Р**, включает три статьи:

Услуга	Расчёт	Ставка, Р	С поправкой на налоги 7%
Охрана СНТ	13 500 Р × 12 мес.	162 000,00	175 000

Услуга	Расчёт	Ставка, Р	С поправкой на налоги 7%
Работа электрика	10 000 Р × 10 мес. (июнь 2025 — март 2026)	100 000,00	108 000
Бухгалтерские услуги	326 000 – 175 000 – 108 000	39 9900	43 000,00
Итого			326 000,00

Следует отметить, полная сумма бухгалтерских услуг за год составляет 195 000 Р - то есть фактически в отчетный период полная сумма услуг выплачена не была и подлежит доплате в следующем периоде.

2.6. Прочие расходы

Статья	Сумма, Р
Связь «МегаФон» (симкарты ворот, интернет для камер)	8 600,00
Вывоз мусора (договор № РРО-2019-0007932 от 19.04.2019)	114 272,18
«Русь-Телеком»: электронная отчётность, фельдъегерь	12 000,00
Услуги банка ПСБ	11 538,00
Роскадастр — пошлина « за регистрацию права» на здание магазиа	2 000,00
Погашение задолженности по ИП № 903032/25/50036-ИП (Рузское ОСП ГУФССП)	10 000,00
Исполнительский сбор по постановлению СПИ от 21.05.2018 (ГУ ФССП по МО)	10 000,00
СНТ «Ветерок» — по акту от 29.10.2025, «Ветерок» оплатил работы с КРН со своего счета, СНТ скомпенсировал свою долю	5 330,00

2.7. Итог по разделу 2.4–2.6

$$172\,200,43 + 257\,888,00 + 326\,000,00 + 8\,600,00 + 114\,272,18 + 12\,000,00 + 11\,538,00 + 2\,000,00 + 10\,000,00 + 10\,000,00 + 5\,330,00 = 929\,828,61 \text{ Р}$$

Эта сумма в точности закрывает остаток общих расходов после статьи «Электроэнергия» из раздела 2.1 (3 268 151,06 – 2 338 322,45 = 929 828,61 Р) — расходная часть полностью сбалансирована.

Замечание ревизионной комиссии. В расходах отражены два платежа по исполнительным производствам на общую сумму 20 000 Р, что указывает на наличие судебных или исполнительных производств в отношении СНТ. Требуется пояснения правления по каждому из следующих пунктов:

- **Исполнительский сбор по постановлению СПИ от 21.05.2018.** Производство датировано 2018 годом — то есть событие произошло за пределами последних трёх лет, однако сама оплата прошла в отчётном периоде. Необходимо пояснение, с чем связана задолженность и почему погашение состоялось только сейчас.

- **Задолженность по ИП № 903032/25/50036-ИП (Рузское ОСП ГУФССП).** Требуется обоснование — за что взыскание, по какому обязательству СНТ возникла эта задолженность.

Раздел 3. Сверка доходов и расходов по расчётному счёту за период

Показатель	Сумма, Р
Доходы за период	3 194 417,90
Расходы за период	3 268 151,06
Разница (дефицит)	–73 733,16

Отрицательная разница объясняется неравномерным распределением денежных потоков в течение сезона/года — расходы (например, по электроэнергии или обслуживанию) не всегда совпадают по времени с поступлением взносов. Дефицит покрывается за счёт остатка средств на начало периода.

По итогам сверки расходы по расчётному счёту за отчётный период подтверждены документально и соответствуют суммам, отражённым в разделе 2.

Раздел 4. Прочие расходы

4.1. Отсыпка дороги до контейнерной площадки (участок № 234)

Общая стоимость работ по отсыпке дороги составила **283 000 Р**. Фактически работы выполнены: дорога отсыпана щебнем на участке от контейнерной площадки до участка 234, протяжённостью около 350–400 м, дорога эксплуатируется членами СНТ.

На момент проведения проверки ревизионной комиссии первичные документы (договор, акт выполненных работ, товарные документы) представлены не были.

Для оценки экономической обоснованности расхода ревизионная комиссия сопоставила объём работ с ориентировочными рыночными ценами (стоимость **щебня** при ширине дороги 3 м и слое 10 см — 0,3 м³ на погонный метр, диапазон **94 500–304 500 Р** за 350 м по открытым источникам). Стоимость 283 000 Р за выполненный объём, **включающий материал, доставку, разгрузку и укладку**, находится в пределах разумного рыночного диапазона и не выглядит завышенной.

Согласно отчету Правления

«Общая стоимость работ составила 283 000 руб., из которых:

- 75 000 руб. — средства целевых взносов;

- 208 000 руб. — добровольные взносы собственников прилегающих участков»

Таким образом, фактически понесенные расходы со стороны СНТ составили 75 000 Р.

Вывод ревизионной комиссии:

- По факту выполненных работ и соотношению «объём/цена» расход на отсыпку дороги в сумме 283 000 Р можно считать экономически оправданным.
- Вместе с тем отсутствие надлежащих первичных документов по сделке создаёт для СНТ юридические риски (невозможность формально подтвердить расход при внешней проверке, возможные претензии контролирующих органов). Рекомендуются правлению

либо восстановить пакет документов (договор, акт, подтверждение объёма работ), либо официально зафиксировать пояснения по данному эпизоду в протоколе общего собрания.

4.2. Ливневые трубы (съезды 6, 8, 9 и 11 линии)

В утверждённой смете на отчётный год была предусмотрена статья расходов на укладку ливневых труб. В отчёте председателя этот пункт отражён так:

«Уложены ливневые трубы на съездах 6, 8, 9 и 11 линии. Оплата труб произведена согласно смете по расчёту членских взносов в размере 93 500 рублей с учётом доставки. Работы по укладке труб были оплачены жителями улиц по договоренности с председателем. Организацией закупки и укладки занимался председатель».

Фактически работы по укладке ливневых труб выполнены, съезды оборудованы, инфраструктура используется членами СНТ.

Источник финансирования

По уточнённым пояснениям председателя:

- **трубы и работы были оплачены из его личных средств;**
- сумма 93 500 Р включена в смету **для последующего возврата председателю;**
- на дату окончания отчётного периода **возврат не произведён**, платежей по расчётному счёту в пользу председателя на эту сумму нет.

Таким образом, на отчётную дату **СНТ имеет задолженность перед председателем в размере 93 500 Р**, фактически являющуюся временным финансированием товарищества за счёт личных средств председателя. При отражении данной операции рекомендуется учитывать задолженность СНТ перед председателем как расчеты с кредитором.

Предварительный вывод ревизионной комиссии

1. **Факт выполненных работ** по укладке ливневых труб подтверждается визуально и по отчёту председателя: трубы уложены на съездах 6, 8, 9 и 11 линии, дороги эксплуатируются.
2. **Расход денежных средств СНТ на сумму 93 500 Р в проверяемом периоде не произведён** — работы профинансированы личными средствами председателя. Для СНТ это означает наличие задолженности перед председателем, а не расход по расчётному счёту.
3. Для корректного отражения в отчёте и учёте необходимо:
 - оформить заявление/акт председателя о произведённой оплате за счёт личных средств;
 - отразить задолженность СНТ перед председателем в учёте (на счёте взаиморасчётов);
 - вынести вопрос о порядке и сроках возврата 93 500 Р на рассмотрение общего собрания.

4.3. Остаток целевых взносов на дорогу

За отчётный период по отдельной ведомости было собрано **134 000 Р** целевых взносов. Из этой суммы на отсыпку дороги щебнем (участок до контейнерной площадки, ~350–400 м) израсходовано **75 000 Р**.

$$134\,000 - 75\,000 = 59\,000,00 \text{ Р}$$

Остаток целевых взносов на конец отчётного периода составляет **59 000,00 Р.** По пояснениям правления, эти средства сохранены и предназначены, в том числе, для запланированного ремонта дороги на 8-й линии.

Раздел 5. Сверка сметы с фактическими расходами

5.1. Сопоставление статей сметы и факта

№	Статья	Сумма по смете, Р	Сумма по факту, Р	Комментарий
1	Фонд оплаты труда (включая налоги)	856 168,16	583 888,00	Факт: зарплата председателя + налоги и взносы по ФОТ. Остаток по смете не выбран
2	Земельный налог	33 000,00	учтён в п.1	В факте включён в общую сумму по ФОТ и налогам
3	Отчётность, ЭЦП	20 000,00	12 000,00	Оплачена электронная отчётность/фельдшер
4	Чистка дорог в зимний период	40 000,00	???	На момент проверки нет выделенной статьи, требуется уточнение и привязка к платежам
5	Налог на имущество (магазин)	30 000,00	учтён в п.1	В факте учтён в блоке налогов по ФОТ/имуществу
6	Вывоз мусора	300 000,00	114 272,18	Фактические расходы по договору на вывоз мусора меньше запланированных. Однако это связано с НЕДОПЛАТОЙ по счетам, выставленным за вывоз мусора. На 13.07.2026 долг перед услугами за вывоз мусора составляет 193 968 Р и эта сумма подлежит уплате в следующем периоде.
7	Услуги банка	10 000,00	11 538,00	Перерасход по комиссии банка относительно сметы
8	Потери трансформатора	100 000,00	140 299,35	Фактические потери по электроэнергии превысили заложенный лимит на ~40 300 Р
9	Освещение	50 000,00	невозможно рассчитать	Освещение включено в общие расходы по электроэнергии, отдельного учёта нет
10	Закупка дренажных труб	93 500,00	долг перед председателем	Трубы оплачены личными средствами председателя, возврат 93 500 Р СНТ не произвело — это задолженность, а не расход по р/с
11	Целевой фонд для объектов общего пользования	333 481,84	2 000,00	Фактически из этой статьи оплачена только пошлина Роскадастра за регистрацию магазина, остальная часть фонда не израсходована

Итого по смете: 1 866 150,00 Р

Итого по таблице факта: 863 997,53 Р

5.2. Переплата по электроэнергии и связь

Отдельно учтены:

- **Переплаты, возникшие из-за задолженности перед Мосэнергосбытом:** 1 456 174,56 Р (разница между выставленными счетами и внутренним учётом/оплатой, за вычетом потерь 100 000 Р и освещения по смете)
- **Услуги связи (сим-карты ворот, интернет для камер):** 8 600,00 Р — в смете не выделены отдельной строкой, но фактически понесены.

Тогда совокупные расходы по статьям, размеченным в смете, выглядят так:

$$863\,997,53 + 1\,456\,174,56 + 8\,600,00 = 2\,328\,772,09\text{ Р}$$

то есть «сумма по факту» + переплата по электроэнергии + связь.

5.3. Сверка с расходами по расчётному счёту

Всего расходов, учтённых по расчётному счёту за вычетом оплаченного членами СНТ электричества (то есть без той части электроэнергии, которую СНТ уже переложило на участников), составляет:

$$2\,069\,800,99\text{ Р}$$

Сравнение:

- **Расходы по сметным статьям (факт + переплата по электроэнергии + связь):** 2 328 772,09 Р
- **Расходы по р/с (без «соседшегося» электричества):** 2 069 800,99 Р
- **Разница:** –258 971,10 Р

Отрицательная разница отражает то, что часть обязательств по электроэнергии перед Мосэнергосбытом сформирована, но не закрыта платежами с расчётного счёта за период (это именно «долги»/перенос на следующий период, а не текущий расход по р/с)

5.4. Выводы и рекомендации по смете

1. **Смета требует доработки.** На будущие периоды рекомендуется:
 - разносить отдельно строки, учитываемые по счётам 68, 69 и 70 (налоги, ФОТ), чтобы в отчёте было видно, какая часть сметы относится к зарплатам, какая — к налогам и взносам;
 - отдельной строкой предусматривать расходы на связь (ворота, камеры), чтобы они не «терялись» между прочими статьями.
2. **Фактические расходы по ряду статей ниже запланированных.** Это касается ФОТ, вывоза мусора, части целевого фонда и др. Формально это плюсы — смета не выбрана до конца, есть экономия по отдельным строкам.
3. **Главная проблема — электроэнергия.** Из-за недоимок и несоответствия между объёмами, выставляемыми Мосэнергосбытом, внутренним учётом СНТ и фактическими оплатами участников, СНТ вынуждено закрывать накопленные долги перед поставщиком электроэнергии на сумму порядка **1,45 млн Р**. Закладывать такие долги в смету как «обычные» расходы не представляется разумным: это не текущие затраты, а последствия системного сбоя учёта и сбора платежей.

4. **Стратегическая рекомендация.** На первый план снова выходит вопрос о максимальном переходе собственников участков на индивидуальные договоры с «Россетями». Это позволит:

- убрать крупную часть рисков и долгов СНТ по электроэнергии;
- сделать взаимосвязь между потреблением и оплатой прозрачной и контролируемой;
- не закладывать в смету многомиллионные долги по электроэнергии, которые возникают из-за несовпадения показаний, потерь и неуплаты отдельными участниками.

5.5. Долговые обязательства СНТ, не погашенные в отчётном периоде

По результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности установлено, что по состоянию на 13 июля 2026 года у Товарищества имеются непогашенные долговые обязательства на общую сумму **651 719 Р**. Указанная задолженность образовалась в связи с выполнением работ, оказанием услуг и авансированием расходов из личных средств должностных лиц Товарищества, при этом расчёты с контрагентами и подотчётными лицами до конца отчётного периода не были произведены.

Часть долговых обязательств не может быть просчитана, так как динамически изменяется в зависимости от даты формирования среза. Тем не менее, общая их структура ясна и требует анализа.

Структура задолженности по укрупнённым статьям

№	Статья задолженности	Сумма, Р
1	Задолженность за электроэнергию	141 968
2	Задолженность перед бухгалтером	90 000
3	Задолженность перед председателем по авансовым отчётам (расшифровка ниже)	185 783
4	Задолженность за вывоз мусора	193 968
5	Задолженность за чистку дороги	40 000
	Итого	651 719

Расшифровка задолженности перед председателем по авансовым отчётам

Задолженность в размере 185 783 Р сформирована из следующих подотчётных возмещений, не выплаченных председателю за понесённые расходы в интересах Товарищества. Суммы сверены с чеками, накладными, актами выполненных работ, актами о выдаче подотчетных средств:

№	Назначение расхода	Дата акта/чека	Сумма, Р
1	Покупка камер видеонаблюдения	12.03.2025	11 342

№	Назначение расхода	Дата акта/чека	Сумма, Р
2	Дорога до СНТ совместно (с СНТ Ветерок, Магистраль и др.)	10.06.2025	2 421
3	Оплата труб (прошлый сезон)	28.05.2025	89 500
4	Дорога до СНТ совместно (с СНТ Ветерок, Магистраль и др.)	10.06.2025	8 988
5	Покос вдоль подъездной дороги (2 раза в год)	11.06.2026	1 000
6	Покос у КРН (2 раза в год)	09.06.2026	500
7	Увеличение мощности КРН	07.05.2026	10 000
8	Ремонт высоковольтной линии	18.10.2024	4 000
9	Обслуживание КРН	18.10.2024	7 200
10	Работы вдоль ЛЭП	18.10.2024	3 000
11	Покупка карты памяти к камерам, чек	13.08.2025	1 557
12	Дорога до СНТ совместно (с СНТ Ветерок, Магистраль и др.)	17.07.2025	32 190
13	Материалы на калитку, чек	08.12.2025	12 290
14	Материалы на светильник (замена фонаря), чек	27.12.2025	1 435
15	Материалы на калитку, чек	08.12.2025	360
	Итого		185 783

Ревизионная комиссия отмечает, что накопление подотчётной задолженности перед председателем на сумму 185 783 Р, состоящей из 15 разрозненных операций, часть которых датирована ещё октябрём 2024 года, свидетельствует о системной проблеме своевременного возмещения расходов должностным лицам Товарищества и об отсутствии регулярного погашения текущих обязательств в течение отчётного периода.

Рекомендации

1. Включить в проект сметы доходов и расходов СНТ на следующий год отдельную статью «Погашение задолженности прошлых периодов» на сумму не менее **651 719 Р**, с разбивкой по указанным выше пяти укрупнённым статьям.

2. Предусмотреть приоритетное погашение задолженности за электроэнергию (141 968 Р) и за вывоз мусора (193 968 Р) как обязательств перед внешними ресурсоснабжающими и подрядными организациями, невыполнение которых создаёт риск начисления пеней и приостановки услуг.
3. Погасить задолженность перед бухгалтером (90 000 Р) и перед председателем по авансовым отчётам (185 783 Р) в приоритетном порядке, поскольку эти суммы представляют собой личные средства должностных лиц, авансированные в интересах Товарищества.
4. Погасить задолженность за чистку дороги (40 000 Р) в рамках текущего или следующего отчётного периода, включив соответствующую сумму в смету.

Раздел 6. Нарушения в области органов управления СНТ

В ходе анализа собираемости членских и целевых взносов установлено, что **в числе должников по взносам находится действующий член правления СНТ.**

Пункт 7.1.1 Устава СНТ предусматривает:

«Член Товарищества имеет право избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества, если на момент избрания не имеет задолженности по любым видам взносов и платежей в Товарищество».

Таким образом, условием выдвижения и избрания в правление по Уставу является **отсутствие задолженности** по взносам на момент избрания.

Фактическая ситуация:

- указанный член правления **имеет задолженность по взносам за два года**;
- при этом продолжает входить в состав правления и принимать участие в управлении СНТ;
- компенсация его усилий по подготовке устава, договорной деятельности и ведения базы в СНТ (на сумму, эквивалентную взносам за два года) ранее решениями собрания **не утверждалась**, вопрос о такой компенсации внесен в повестку текущего собрания. Решение о назначении такой компенсации может быть принято только общим собранием собственников.

С точки зрения Устава СНТ это означает, что:

- в отчётном периоде данный член правления **не отвечал критериям**, установленным п. 7.1.1 Устава для избрания в органы управления;
- **В соответствии с пунктом 7.1.1 Устава наличие задолженности препятствует выдвижению кандидата в органы управления до урегулирования вопроса с задолженностью либо до изменения соответствующих положений Устава.**

Вместе с тем следует учитывать, что положения Устава должны применяться с учетом требований Федерального закона №217-ФЗ, который не допускает лишения члена СНТ права участия в управлении и голосования **только из-за наличия долга**; надлежащей мерой ответственности за неуплату взносов является либо взыскание задолженности, либо прекращение членства решением общего собрания. Поэтому для снижения правовых рисков ревизионная комиссия считает необходимым:

- либо добиться погашения задолженности;
- либо вынести на собрание вопрос о приведении практики избрания органов управления и положений Устава в соответствие с Федеральным законом, одновременно зафиксировав отношение собрания к факту двухлетней неоплаты взносов членом правления.

Раздел 7. Недостатки юридического сопровождения деятельности СНТ

7.1. В пункте 9.2.2 Устава СНТ предусмотрена возможность избрания в состав правления близких родственников членов товарищества по доверенности. Такая норма противоречит требованиям ч. 1 ст. 16 Федерального закона № 217-ФЗ, согласно которой председатель и члены правления избираются исключительно из числа членов товарищества. Соответственно, указанный пункт Устава может быть оспорен и не подлежит применению в части избрания в правление лиц, не являющихся членами СНТ.

7.2 Несоответствие отдельных положений Устава требованиям Федерального закона № 217-ФЗ в части регулирования очно-заочного и заочного голосования.

В Уставе Товарищества недостаточно однозначно урегулированы процедуры проведения общего собрания в очно-заочной форме. Несмотря на наличие отсылок к Федеральному закону № 217-ФЗ, действующая редакция Устава не позволяет однозначно определить порядок соотношения очной и заочной частей голосования и сроки уведомления о каждой части.

Особого внимания требует положение пункта 9.1.9.2 Устава, согласно которому срок проведения заочного голосования, определяемый как период между датой начала и датой окончания приёма бюллетеней, может составлять до двух месяцев с даты начала приёма бюллетеней. Указанная норма требует корректировки, поскольку в соответствующем разделе Устава предусмотрено применение голосования с использованием электронных или иных технических средств, тогда как Федеральный закон № 217-ФЗ устанавливает, что продолжительность заочного голосования с применением электронных или иных технических средств должна составлять **не менее 7 и не более 14 дней без перерывов**.

Кроме того, из положений Устава должно однозначно следовать, каким образом проводится очно-заочное голосование, в какие сроки осуществляется заочная часть, когда проводится очная часть, а также каким образом учитываются результаты голосования членов Товарищества, направивших свои письменные решения до дня проведения общего собрания.

7.3. Нарушения в части порядка уведомления о проведении общих собраний, а также корректности избрания и выдвижения членов ревизионной комиссии выявляются, как правило, постфактум, уже после проведения собраний. Это существенно повышает стоимость и сложность исправления допущенных ошибок по сравнению с ситуацией, когда юридические риски оцениваются до принятия решений.

7.4. Качество юридического сопровождения деятельности СНТ, в том числе по вопросам подготовки Устава, организации собраний и формирования органов управления и контроля, следует признать недостаточным и требующим улучшения.

7.5. Рекомендуется предусмотреть в смете расходы на разовый внешний юридический аудит Устава СНТ и иных уставных документов с целью приведения их в соответствие действующему законодательству и практике их применения.

7.6. Рекомендуется по ключевым и потенциально спорным вопросам деятельности СНТ (подготовка и проведение общих собраний, избрание органов управления и контроля, заключение значимых договоров) регулярно обращаться за консультациями к квалифицированной внешней юридической организации.

Итоговые рекомендации ревизионной комиссии

- 1. Бухгалтерскую отчётность по деятельности СНТ за отчётный период признать достоверной**, с учётом выявленных частных замечаний по оформлению первичных документов (дорога, ливневые трубы, ИП).
- 2. Отказаться от приёма целевых взносов иначе как на расчётный счёт СНТ.** Все целевые поступления (на дороги, ливнёвки, объекты общего пользования) должны проходить по р/с и с привязкой к конкретным решениям собрания.

3. Пересмотреть структуру сметы:

- разнести отдельными строками фонд оплаты труда и налоги/страховые взносы (учёт по счетам 68, 69, 70);
- отдельно выделить связь (сим-карты ворот, интернет для камер);
- по ключевым статьям (электроэнергия, вывоз мусора, ФОТ) обеспечить прямую сопоставимость «смета → фактический расход → задолженность/экономия».

4. Добавить в смету расчётный столбец «на кв. м» для членских и целевых взносов, чтобы у собственников была прозрачная формула расчёта и можно было легко сверять начисления по участкам.

5. Привести состав органов управления в соответствие Уставу и закону.

- Не допускать избрания в правление лиц, имеющих задолженности по взносам, в нарушение п. 7.1.1 Устава.
- Зафиксировать на общем собрании порядок урегулирования текущей ситуации с членом правления-должником (погашение долга, возможная компенсация, порядок его переизбрания) с учётом требований ФЗ-217 о правах членов товарищества.

6. Организовать переход членов СНТ на индивидуальные договоры с «Россетями» как приоритетную стратегическую задачу.

- Оказать садоводам практическую помощь: подготовить пошаговые инструкции, типовые заявления, возможные графики подключения.
- Цель перехода — сделать расчёты за электроэнергию максимально прозрачными, убрать крупные долги СНТ перед поставщиком и прекратить перекладывание ответственности за неуплату отдельных собственников на всех членов товарищества.

7. Урегулировать выявленные нарушения по договору аренды магазина.

- Получить от арендатора письменное уточнение назначения платежа от 12.08.2025 на сумму 66 057 Р с разделением на арендную плату (40 000 Р) и оплату электроэнергии (26 057 Р).
- Внести соответствующие корректировки в бухгалтерский учёт, отразив 40 000 Р как доход от аренды.
- Проверить необходимость доначисления и уплаты налогов, связанных с корректным отражением доходов от аренды.
- При продлении договора или заключении новых договоров аренды привести фактический порядок оплаты в соответствии с договорными условиями либо скорректировать текст договора с учётом реального графика платежей.

8. Устранить выявленные нарушения в юридической части деятельности СНТ.

- Провести внешний юридический аудит Устава СНТ и иных внутренних документов на предмет соответствия Федеральному закону № 217-ФЗ, в том числе в части порядка формирования правления и ревизионной комиссии.
- Актуализировать Устав и прочие правоустанавливающие документы СНТ в соответствии с актуальным законодательством.
- На постоянной основе привлекать внешнюю юридическую поддержку по вопросам подготовки и проведения общих собраний, выдвижения и избрания органов управления и контроля, а также по иным вопросам, создающим риск оспаривания решений СНТ.
- Привести положения Устава, регулирующие заочное и очно-заочное голосование, в соответствие с требованиями Федерального закона № 217-ФЗ, в том числе:

- исключить или скорректировать норму о возможности проведения заочного голосования сроком до двух месяцев в той части, где речь идёт о голосовании с применением электронных или иных технических средств
 - изложить порядок очно-заочного голосования в однозначной и непротиворечивой редакции;
9. **Погасить непогашенные долговые обязательства Товарищества**, разобранные в разделе 5.5 данного отчета.

Ревизионный отчет выполнен:

Малицкой А. С., данная версия от 29.07.2026.

Ревизионная комиссия СНТ Связист -3