

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСН СНТ «СПАС-КАМЕНКА»

Дата составления: 26 июня 2026 г.

Проверяемый период: август 2024 г. — май 2026 г.

Ревизор: Н.В. Ценцевицкая

I. ПРЕЕМСТВЕННОСТЬ КОНТРОЛЯ И АНАЛИЗ ПРЕДЫДУЩЕГО ПЕРИОДА (2024–2025)

В сентябре 2025 года был опубликован отчет ревизора, вскрывший системные нарушения в управлении ТСН. Настоящая проверка показала, что **Правление фактически проигнорировало ключевые рекомендации**, что привело к переносу старых рисков в новый отчетный период.

Ключевые аспекты отчета проверки предыдущего периода.

1. Финансовая дисциплина и управление

- **Нарушение полномочий:** Председатель регулярно оплачивал счета свыше лимита без обязательного одобрения правления, что нарушает Устав. (нарушение носит длящийся характер и имеет место до настоящего времени)
- **Проблемы с договорами:** Документы часто подписывались уже «задним числом» после выполнения работ. В договорах отсутствуют техзадания и сметы, что делает невозможным контроль объемов и качества работ.
- **Прозрачность:** Система согласования через WhatsApp признана неэффективной; история платежей запутана. В настоящий момент чат согласования перенесен в мессенджер Мах. Рекомендация ревизора о внедрении инструмента согласования не принята во внимание.
- **Отсутствие инвентаризации активов.** Установлено, что за все время существования ТСН ни разу не проводилась инвентаризация имущества и расчетов. Было рекомендовано провести инвентаризацию. Инвентаризация не проведена.

2. Исполнение целевой сметы (Запланировано 13.3 млн. руб., собрано 11,9 млн руб., потрачено 11,7 млн. руб.)

1.1. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Возведение строения под дополнительные емкости»

В ходе ревизии исполнения сметы на строительство здания под дополнительные емкости для нужд водозаборного узла (ВЗУ) установлено следующее:

1. Анализ финансовой дисциплины

- **Плановые расходы:** 2 701 000 руб.
- **Фактические расходы:** 3 060 000 руб.
- **Сумма перерасхода:** 359 000 руб. (13,3% от плана).

2. Причины отклонения от сметных показателей.

Превышение фактических затрат над плановыми обусловлено объективными недоработками на этапе проектирования и планирования:

- В первоначальный расчет не были включены затраты на приобретение части необходимых строительных материалов.
- В смете не была учтена техническая необходимость объединения двух зданий в единый комплекс, что потребовало проведения дополнительных строительно-монтажных работ и закупки соответствующих комплектующих.

3. Оценка эффективности и фактического результата
Несмотря на допущенный перерасход, ревизор оценивает данные расходы как **эффективные и обоснованные**.

- **Качество работ:** Строительство завершено в полном объеме, технические характеристики строения полностью отвечают задачам по эксплуатации дополнительных емкостей.
- **Эксплуатационный эффект:** Модернизация водозаборного узла принесла частичный положительный результат. Установка дополнительных емкостей частично сняла остроту проблемы, увеличив общий объем накопления воды. Однако модернизация не обеспечила полную стабильность системы: в периоды пикового разбора (выходные и праздничные дни, летний полив) по-прежнему фиксируется падение или полное отсутствие давления в сети. Предположительной причиной данной проблемы является техническое ограничение — недостаточный диаметр магистральных труб водопроводной системы поселка, который не справляется с возросшим объемом водопотребления. Таким образом, проблема дефицита давления остается нерешенной. .

Заключение ревизора:

Целевая программа модернизации ВЗУ выполнена успешно лишь частично. Инфраструктурная проблема дефицита давления в сети остается нерешенной.

1.2. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Целевой взнос на подключение сетей посёлка к новым трансформаторам (КТП) ПАО «Россети Московский регион»

В ходе ревизии исполнения сметы и фактического анализа работ установлено следующее:

1. Анализ финансовой дисциплины и обоснованности расходов
Плановые расходы по данной статье составляли 5 362 000 руб., фактические расходы составили 3 866 000 руб. Формальная экономия средств составила 1 496 000 руб.

Однако проверка показала, что данная экономия является мнимой и была достигнута в результате финансовой манипуляции:

Искусственное завышение сметы: Первоначально в расчеты была заложена стоимость услуг с учетом НДС (20%), исходя из условий работы с юридическим лицом на ОСНО.

Скрытие информации о контрагенте: Установлено, что Правление заранее обладало информацией о привлечении к работам Индивидуального предпринимателя (ИП), не являющегося плательщиком НДС. Тем не менее сумма сметы намеренно не была скорректирована.

Вывод: Сумма в размере 1,49 млн руб. (эквивалент НДС) была заложена в бюджет необоснованно. Это свидетельствует о преднамеренном введении членов товарищества в заблуждение относительно реальной стоимости проекта.

2. Отсутствие фактического результата и неэффективность управления.

Несмотря на то, что физические работы по данной статье были полностью завершены еще в январе 2025 года (более 1,5 лет назад), целевой результат до сих пор не достигнут:

Отсутствие электроснабжения: На новые трансформаторы (КТП) до настоящего момента напряжение не подано. Дорогостоящее оборудование простаивает и не эксплуатируется.

Бездействие должностных лиц: Проверка показала, что активное взаимодействие с ПАО «Россети Московский регион» по вопросу подачи напряжения фактически не ведется.

Выводы ревизора: Полторагодовое бездействие Правления привело к тому, что вложенные средства членов товарищества в размере 3,86 млн руб. являются «замороженным» активом, который не приносит пользы посёлку.

1.3. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Целевой взнос на устранение аварийного состояния русла ручья». Допущен перерасход по этой статье на 0,3 млн. руб. При плановых расходах 1,3 млн. руб., было потрачено 1,6 млн. руб.

Результаты проверки целевого использования средств и эффективности эксплуатации объекта «Коллектор для отвода восточных и талых вод»

В ходе проведения контрольных мероприятий по объекту, введенному в эксплуатацию в 2025 году, установлена его неэффективность и наличие ряда серьезных нарушений:

1. **Финансовые нарушения и неэффективность вложений:** При строительстве коллектора допущен перерасход бюджетных средств относительно первоначально утвержденной сметной стоимости. Увеличение финансирования не подтверждено ростом качественных характеристик объекта, что свидетельствует о неэффективном управлении капитальными вложениями.
2. **Технические недостатки и невыполнение функций:** Несмотря на завершение строительства, коллектор не выполняет возложенные на него задачи в полном объеме. Из-за нарушения технологии строительства и проектных решений фактическая пропускная способность сооружения не соответствует расчетной, что не обеспечивает защиту территории от подтоплений.
3. **Нарушения при эксплуатации и риски ЧС:** Установлено, что приемная решётка коллектора постоянно забита мусором, а регулярные регламентные работы по её очистке не проводятся. Вследствие этого в период паводков вода не уходит в систему, а поднимается выше уровня колодца. Данная ситуация создает прямую угрозу выхода воды на поверхность, затопления прилегающих территорий и разрушения элементов инфраструктуры.
4. **Экологический ущерб и порча ландшафта:** При проведении земляных работ допущены грубые нарушения природоохранных норм: прилегающие деревья засыпаны плотным глинистым грунтом. Подобное нарушение технологии планировки территории неизбежно приведет к гибели зеленых насаждений, нарушению естественного дренажа почвы и необратимому изменению существующего ландшафта.

Заключение: Объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии, а средства, затраченные на его возведение, использованы с низким уровнем эффективности.

1.4. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Установка 3-х пожарных гидрантов, покупка пожарного рукава для аварийной закольцовки водопровода»

В ходе ревизии целевого использования средств по данной статье выявлено несоответствие фактических результатов заявленным целям и нормативным требованиям:

1. Финансовые показатели:

- **Плановые расходы:** 575 000 руб.
- **Фактические расходы:** 369 656 руб.
- **Разница (экономия):** 205 344 руб.

2. Программой мероприятий планировалась установка 3-х пожарных гидрантов и приобретение пожарного рукава для обеспечения пожарной безопасности 6–8-й улиц (ввиду отсутствия там закольцовки водопровода).

Фактически выполнены иные работы:

- Монтаж трубопровода для установки пожарного крана в здании ВЗУ (для заправки пожарных машин);
- Монтаж двух колодцев на существующем водопроводе с установкой гидрантов и фасонных частей.

3. При проверке созданных объектов установлено, что их техническое состояние **не соответствует требованиям СНиП 2.04.01-85*** и «Методике испытаний внутреннего пожарного водопровода».

Выявленные нарушения делают невозможным использование данных объектов в качестве элементов системы противопожарной защиты.

Заключение ревизора:

Средства, выделенные на обеспечение пожарной безопасности, фактически были израсходованы на цели общего водоснабжения. Вновь построенные объекты не имеют отношения к системе пожаротушения и предназначены исключительно для технического обеспечения водоснабжения 6–8-й улиц в случае аварии на основном водопроводе.

Таким образом, целевая задача по обеспечению пожарной безопасности поселка на указанных участках осталась невыполненной, несмотря на освоение денежных средств.

1.5. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Дополнительное освещение»

В ходе ревизии соответствия фактически выполненных работ утверждённой смете по установке систем дополнительного освещения установлено следующее:

1. Анализ финансовых показателей:

- **Плановые расходы:** 1,3 млн. руб.
- **Фактические расходы:** 1,5 млн. руб.

2. Анализ количественных и качественных показателей: Согласно финансово-экономическому обоснованию (ФЭО), планировалась установка **27** дополнительных светильников. Фактически установлено **22** светильника (невыполнение плана по количеству составило 18%). Из них:

- на распределительных щитах: 9 ед. (вместо 14 запланированных);
- на участках без щитов: 13 ед. (согласно плану).

3. Оценка стоимости и причин перерасхода: При планировании средняя стоимость установки одного светильника оценивалась в **50 000 руб.** Фактическая же стоимость монтажа составила **68 344 руб.*** за единицу (увеличение на **36,7%** от плановых значений). Перерасход средств при одновременном сокращении объёма работ (установлено на 5 светильников меньше) вызван следующими причинами:

- **Некорректное планирование:** на этапе подготовки сметы была допущена недостоверная оценка объёма необходимых земляных работ.
- **Ошибки в расчёте материалов:** потребность в расходных материалах не была просчитана должным образом, что привело к росту себестоимости каждой точки освещения.

Заключение ревизора: Целевая программа по организации дополнительного освещения выполнена не в полном объёме. Несмотря на превышение общего бюджета статьи на 153,5 тыс. руб., посёлок недополучил 5 запланированных точек освещения. Данная ситуация стала следствием некачественной предпроектной подготовки и отсутствия детального анализа рынка и условий работ со стороны.

1.6. Результаты проверки целевого использования средств по статье «Понтон»

В ходе проверки исполнения целевой программы по возведению понтона установлено следующее:

1. Анализ финансовых показателей:

- **Плановые расходы по смете:** 513 тыс. руб.
- **Фактический остаток средств по целевым взносам на 01.05.2026:** 389 тыс.руб.

2. На момент проведения ревизии понтон не построен.

3. Анализ выявленных нарушений:

- **Невыполнение целевой задачи:** Несмотря на наличие утвержденного финансирования и сбор целевых взносов с членов товарищества, объект инфраструктуры отсутствует.

Заключение ревизора: По нотон не построен. При этом часть средств из собранного бюджета (124 тыс. руб.) была израсходована Правлением на другие цели.

1.7. Ведение бухгалтерского учёта и достоверность финансовой отчётности

В ходе проверки полноты и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчётности ТСН за 2025 год установлено, что сданные в апреле 2026 года в налоговые органы **Баланс (ББ), Отчет о финансовом результате (ОФР) и Отчёт о целевом использовании средств (ОЦИС)** фактически не отражают реальных операций по финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Выявлены следующие существенные искажения отчетности:

Анализ представленной финансовой отчетности за 2025 год выявил несколько критических несоответствий между формами. Основная проблема заключается в том, что данные Бухгалтерского баланса (ББ) не стыкуются с Отчетом о финансовых результатах (ОФР) и Отчетом о целевом использовании средств (ОЦИС).

Ниже приведен детальный разбор ошибок:

1. Несоответствие чистой прибыли и нераспределенной прибыли.

Взаимосвязка форм требует, чтобы изменение капитала (строка 1370 ББ) соответствовало финансовому результату за период (строка 2400 ОФР). В ОФР (стр. 2400): Чистая прибыль за 2025 год составляет **560 тыс. руб.** В Балансе (стр. 1350): Целевые средства на 31.12.2025 составляет 23 740 тыс. руб., а на 31.12.2024 — 27 613 тыс. руб.

Ошибка: Сумма в строке 1350 на конец года должна совпадать со строкой 6400 Отчета о целевом использовании средств. У нас же в ОЦИС стоит 7 165 тыс. руб., а в Балансе — 23 740 тыс. руб., а в ОФР +560 тыс. руб.

2. Расхождения в остатках денежных средств. Остатки в Балансе должны совпадать с остатками в Отчете о целевом использовании средств. В Балансе (стр. 1250): Денежные средства на 31.12.2025 — 661 тыс. руб. В ОЦИС (стр. 6400): Остаток средств на конец отчетного года — 7 165 тыс. руб.

Ошибка: Разница составляет **6 504 тыс. руб.** Сумма денежных средств в активе баланса должна быть равна конечному остатку в ОЦИС.

3. Противоречие между ОФР и ОЦИС. Если организация ведет коммерческую деятельность, ее прибыль после налогообложения из ОФР должна переходить в ОЦИС как прирост имущества. В ОФР (стр. 2400): Чистая прибыль — 560 тыс. руб. В ОЦИС (стр. 6240): Прибыль от приносящей доход деятельности — 560 тыс. руб.

Ошибка: Здесь цифры совпадают, однако итоговая сумма поступлений в ОЦИС (стр. 6200) указана как 25 914 тыс. руб., что при начальном остатке 4 150 тыс. руб. и расходах 22 899 тыс. руб. дает результат **7 165 тыс. руб.** (стр. 6400). Как было сказано выше, этот итог никак не подтверждается активами в Балансе

В связи с выявленными фактами нарушений в апреле 2026 года ревизором был направлен официальный запрос в адрес аутсорсинговой компании ООО «Эксперта», осуществляющей ведение бухгалтерского учета ТСН. Лишь 19 июня 2026 года от бухгалтерии был получен официальный ответ, в котором компания полностью признала допущение системных ошибок при составлении отчетности и сообщила о направлении в налоговые органы уточненных (корректирующих) расчетов за 2024 и 2025 годы.

4. Проверка полноты учета и постановки на баланс объектов капитальных вложений. В ходе проверки установлено нарушение правил отражения в учете объектов внеоборотных активов. В 2025 году не были приняты к учету в качестве капитальных

вложений (и, как следствие, не переведены в состав основных средств) фактически завершённые строительством объекты на общую сумму 5 371 тыс.руб.

Выявленные объекты: Система общего освещения — в сумме 1 503 тыс. руб. Строительство кабельных линий для подключения к новым трансформаторным подстанциям — в сумме 3 868 тыс. руб.

По факту выявленного нарушения Председателем правления даны пояснения, которые Ревизор признает необоснованными с точки зрения действующего законодательства: Относительно системы освещения: Позиция председателя о том, что объект не является капитальным вложением, противоречит нормам ФСБУ 6/2020. Система освещения является самостоятельным инвентарным объектом с длительным сроком полезного использования и существенной стоимостью, что обязывает ТСН капитализировать данные затраты, а не списывать их в текущие расходы.

Относительно кабельных линий: Отказ в постановке на баланс мотивирован отсутствием фактического подключения к новым трансформаторам. Однако, согласно правилам бухгалтерского учета, завершение строительно-монтажных работ и полная оплата подрядчику являются достаточными основаниями для признания затрат капитальными вложениями. Отсутствие ввода в эксплуатацию (подключения) не позволяет начать амортизацию, но не освобождает от обязанности отражать объект в активе баланса.

Последствия нарушения привели к искажению отчетности: Стоимость активов ТСН в Балансе (строка 1150) занижена на 5,37 млн руб.

Вывод ревизора: Первично сданная отчетность содержала грубые ошибки в консолидации данных. Данный факт свидетельствует о том, что отчётность составляется формально, данные в ней не подтверждаются первичными документами и выписками с банковских счетов.

Бухгалтерский учёт в ТСН ведётся с грубыми нарушениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Состояние учёта не позволяет членам ТСН получить объективную информацию о том, на что фактически были израсходованы целевые взносы и какими активами владеет товарищество.

Рекомендации по устранению выявленных нарушений в бухгалтерском учете:

1. Постановка капвложений на баланс: Провести инвентаризацию активов Товарищества. Обязать бухгалтерию исправить нарушение ФСБУ 6/2020 и отразить в Активе баланса (строка 1150) скрытые капитальные вложения на сумму 5,37 млн руб. (систему общего освещения — 1,503 млн руб. и кабельные линии — 3,868 млн руб.). Принять к учету основные средства в полном объеме фактически затраченных целевых средств в размере 11,8 млн руб.
2. Оценка качества аутсорсинга: Рассмотреть на заседании Правления вопрос о замене аутсорсинговой компании ООО «Эксперта». Основанием является официально подтвержденный факт ведения учета с системными нарушениями ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и сдача заведомо искаженной отчетности в налоговые органы.

1.8. Проверка исполнения рекомендаций Ревизора по организации электронного документооборота. В ходе текущей проверки был проведен мониторинг исполнения рекомендаций Ревизора, данных по результатам предыдущего отчетного периода, в части организации хранения и систематизации электронных документов.

Текущее состояние и выявленные нарушения:

Игнорирование рекомендаций: Ранее Ревизором было установлено отсутствие системного подхода к ведению электронного архива и рекомендовано восстановить

хронологический и тематический порядок хранения документов. На момент текущей проверки данные рекомендации не выполнены.

Отказ от внедрения регламента: В целях содействия Правлению Ревизором был подготовлен и представлен проект внутреннего Регламента электронного документооборота. Несмотря на то, что документ обсуждался Правлением, он не был принят и не введен в действие, что законсервировало проблему бесконтрольного хранения данных.

Установлено, что действующим помощником председателя работа по систематизации и наполнению архива не проводилась. Документы по-прежнему хранятся хаотично, без единой системы именования и привязки к статьям смет или контрагентам.

Отсутствие утвержденного регламента и ненадлежащая работа помощника председателя приводят к невозможности оперативного поиска первичных документов, утрате контроля за фактическим исполнением договоров и риску подмены или потери финансово значимой информации.

Заключение Ревизора: Работа Правления и помощника в части организации документооборота признается неудовлетворительной. Повторное игнорирование рекомендаций Ревизора указывает на отсутствие прозрачности в управлении Товариществом.

Рекомендации: Председателю Товарищества обеспечить принятие Регламента электронного документооборота и закрепить ответственность за его соблюдение в должностной инструкции помощника председателя.

II. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕКУЩЕГО ПЕРИОДА (СЕНТЯБРЬ 2025 — АПРЕЛЬ 2026)

С момента моего назначения на должность ревизора в августе 2025 года и по настоящее время я вынуждена констатировать глубокую несогласованность в действиях членов Правления и Председателя. Рабочая атмосфера внутри руководящего органа характеризуется постоянными внутренними конфликтами, спорами в закрытом чате Правления и взаимными оскорблениями, что полностью парализует нормальную коллегиальную работу.

Председатель систематически игнорирует официальные запросы, аргументированные просьбы и рекомендации как со стороны членов Правления, так и со стороны ревизора. Особую тревогу вызывает длящийся характер практики принятия Председателем самовольных решений по оплате счетов, не согласованных с остальными членами Правления, что напрямую нарушает требования Устава.

В условиях очевидного дефицита бюджета и непростого финансового положения поселка Председатель не выстраивает жесткие приоритеты расходов. Вместо этого принимаются решения об оплате второстепенных счетов в ущерб критически важным статьям. По мнению ревизора, данные действия не носят намеренно вредительского характера. Председатель искренне руководствуется желанием принести пользу поселку. Однако из-за отсутствия у него управленческих компетенций, финансовой грамотности и должной квалификации для принятия взвешенных административных решений, итоговый результат его деятельности сводится к классической формуле: "хотели как лучше, а получилось как всегда"

2.1. Анализ финансово состояния ТСН.

На основании оборотно-сальдовой ведомости за период с 01.09.2025 по 27.04.2026 представляю детальный отчет по движению денежных средств.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.09.2025: 1 124 620,06 руб.

Поступления: 11 110 653 руб.

Расходы (Детализация по статьям)

Общая сумма расходов за 9 месяцев составила 11 592 305 руб. Остаток денежных средств по состоянию на 31.05.2026 642 968 руб. Наблюдается дефицит в размере 481 653 руб., покрытый за счет прошлых остатков.

Подробный перечень фактических расходов:

Статья расходов (согласно ОСВ)	Сумма к выплате (руб.)
Услуги охранной организации	3 061 550,00
Техобслуживание шлагбаумов и ворот	57 370,00
Услуги связи (шлагбаумы, видео, телефоны)	54 506,00
Электроэнергия мест общего пользования	1 689 341,76
ИТС (Договор с ООО «Комтех»)	1 696 800,00
Вывоз мусора	132 390,00
Чистка и вывоз снега	720 160,00
Налоги и сборы (ЕНП и прочие обязательные платежи) Единый налоговый платеж (475 158,00) + Прочие налоги и сборы (284 635,00)	759 793,00
Целевые расходы (доплата за систему освещения)	516 969,00
Вывоз ТКО (Региональный оператор)	502 810,65
Вознаграждение Председателя	452 592,00
Вознаграждение Помощника председателя	341 837,58
Юридические услуги (суды и консультирование)	346 636,02
Бухгалтерское обслуживание	339 325,00
Ремонт дорог Материалы (269 600,00) + Работы по текущему ремонту (59 000,00)	328 600,00
Аренда офиса	189 000,00
Покос травы (выплаты в сентябре)	75 750,00
Обслуживание туалетов	67 000,00
Прочие (Мат-лы (23 042,50) + Подотчет (31 515,00) + Канцелярия (3 025,00) + Непредвиденные (130 000,00) + Банк (13 320,00) + Анализ воды (25 480,80) + Транспорт (23 490,00)	269 873,30
ИТОГО РАСХОДОВ	11 592 304,86

Заключение Ревизора:

На основании анализа предоставленной оборотно-сальдовой ведомости за период с 01.09.2025 по 31.05.2026, Ревизор приходит к следующим заключениям:

1. Дефицитное исполнение бюджета.

По итогам 8 месяцев финансовый результат деятельности является отрицательным: расходы превысили текущие поступления на 481 635 руб. Данный дефицит был компенсирован за счет остатков денежных средств прошлых периодов, что привело к сокращению «подушки безопасности» на счете с 1,12 млн руб. до 643 тыс. руб. Такая динамика свидетельствует о необходимости пересмотра доходной части сметы.

СТАТЬЯ / ПЕРИОД	сент 25 - май 26
-----------------	------------------

ВХОДЯЩИЙ ОСТАТОК НА Р/С на 01.05.2026	1 124 620,06
ПОСТУПЛЕНИЯ:	11 110 652
* членские взносы	10 645 685
* целевые взносы	99 583
* компенсация за э/энергию собственниками, не имеющих прямых договоров с Мосэнергосбыт	280 110
* возврат от поставщиков	10 094
* пени по ЦВ	9 032
* пени по ЧВ	66 145
ЗАТРАТЫ:	11 592 305
*затраты по членским взносам	11 075 336
* целевые затраты	516 969
ОСТАТОК:	642 968
в том числе ОСТАТОК НА Р/С НА КОНЕЦ МЕСЯЦА по членским взносам	-26 709
в том числе ОСТАТОК НА Р/С НА КОНЕЦ МЕСЯЦА по целевым взносам	389 709
прочие поступления (взысканные средства + проценты за неснижаемый остаток)	279 968

2. Необходимость пересмотра членских взносов.

Анализ структуры затрат (где более 85% уходит на Охрану, Комтех, налоги, зарплату, Электроэнергию, административные расходы) показывает, что текущий размер взносов больше не соответствует рыночным реалиям. Средств на текущее благоустройство территории и резервов на аварийные случаи практически нет.

Рекомендация: Правлению необходимо представить к Общему собранию проект сметы, основанный на актуальных рыночных ценах и тарифах. Попытка удерживать взносы на прежнем уровне в условиях инфляции приведет к невозможности исполнения обязательств перед ключевыми контрагентами.

3. Анализ расходов на электроэнергию объектов общего пользования.

Ревизором зафиксирован существенный дисбаланс в расходах на электроэнергию общего пользования. Сравнительный анализ выявил резкий рост затрат: за проверяемый период (сентябрь 2025 г. – май 2026 г.) среднемесячное потребление составило 217 тыс. руб., тогда как за предыдущие 12 месяцев (июль 2024 г. – август 2025 г.) этот показатель не превышал 120 тыс. руб. Учитывая объективные факторы роста — индексацию тарифа на 11% и ввод в эксплуатацию новых энергопотребителей (дополнительное уличное освещение и дополнительное оборудование ВЗУ), — текущие показатели всё же выходят за рамки прогнозируемых значений. По предварительным расчетам, уровень технологических потерь в сетях общего пользования составляет более 10%, что является критически высоким показателем.

Рекомендация: Правлению ТСН необходимо инициировать комплексную техническую проверку состояний сетей и законности подключений. Столь высокая доля потерь может свидетельствовать о наличии несанкционированных подключений к сетям общего пользования либо о серьезных технических неисправностях оборудования, требующих оперативного устранения.

4. Контроль управленческих расходов.

Затраты на управление (1,44 млн руб. или 14,4%) требуют жесткой привязки к результату. В условиях финансового дефицита работа управления должна быть переориентирована на активное взыскание задолженности.

Общее заключение по разделу:

Финансовое состояние товарищества характеризуется как устойчивое, но имеющее явную тенденцию к снижению ликвидности. Дальнейшее развитие ТСН требует пересмотра членских взносов с учетом рыночной ситуации и проведения технического аудита энергосетей для пресечения необоснованных расходов.

2.2. Проверка мероприятий по урегулированию задолженности по членским и целевым взносам.

2.2.1. Динамика и структура задолженности.

По состоянию на 31.05.2026 г. общая задолженность по взносам со сроком просрочки более 30 дней составила 1 304 тыс. руб., из которых: по членским взносам — 824 тыс.руб.; по целевым взносам — 480 тыс. руб.

В сравнении с данными на сентябрь 2024 года совокупный объем задолженности снизился на 678 тыс. руб. Наибольшее снижение (на 854 тыс. руб.) зафиксировано по целевым взносам. Однако ревизор отмечает, что данная динамика носит преимущественно учетный характер: снижение произошло за счет списания начислений по участкам, владельцы которых произвели их юридическое объединение. Фактическое поступление денежных средств в счет погашения старых долгов по целевым взносам за проверяемый период составило всего 99 тыс. руб.

Проблемная задолженность по членским взносам.

Задолженность по членским взносам (свыше 30 дней) за отчетный период увеличилась на 177 000 руб. Рост обусловлен отсутствием платежей от группы «хронических неплательщиков», на долю которых приходится 90% всей суммы долга по данной статье. Список владельцев с наибольшим периодом просрочки:

Уч. № 102 и № 219 — задолженность с января 2023 г.;

Уч. № 606 — задолженность с сентября 2024 г.;

Уч. № 601 — задолженность с декабря 2024 г.;

Уч. № 108 — задолженность с апреля 2025 г.

Выводы и рекомендации: Ревизор отмечает критическую концентрацию долга у ограниченного круга лиц. Списание задолженности при объединении участков позволило улучшить «бумажные показатели», но не решило проблему дефицита реальных денежных поступлений. Правлению рекомендуется активизировать претензионно-исковую работу в отношении указанных выше участков.

2.2.2. Статус судебных разбирательств

1. (Участок №102)

- **Итог:** Судебный процесс по требованию собственника предоставить специфическую документацию **завершен в пользу СНТ**. Судебный процесс по взысканию задолженности по взносам (первая инстанция) **завершен в пользу СНТ**. **В пользу СНТ присуждена сумма более 320 тыс. руб.**
- **Суть:** Суд признал требования истца необоснованными. Это важный прецедент, защищающий СНТ от манипуляций недобросовестных собственников.

2. Участок №219: Получено положительное решение суда первой инстанции (от 9 апреля).

- **Результат:** В пользу ТСН присуждена сумма основного долга по членским взносам в размере **220 тыс. руб.**

- **Дополнительно:** Сверху присуждена неустойка за пользование денежными средствами в размере **59 тыс. руб.**

3. Работа с должниками по целевым взносам

- **Текущая ситуация:** На данный момент числится **9 должников** по целевым взносам (у кого-то долг полный, у кого-то частичный).
- **План действий:** Исковые заявления по этой категории пока не подавались, однако, учитывая положительный опыт взыскания членских взносов, **шансы на принудительное взыскание оцениваются как высокие.**

Резюме для собрания:

Товарищество перешло к активной и эффективной фазе судебной защиты. Мы не только отбиваем необоснованные претензии, но и начинаем реально возвращать деньги в бюджет (кейс на 600 тыс. руб. по участкам №№ 102, 219). Это сигнал для всех должников: судебное взыскание вместе с пенями и судебными издержками неизбежно и обходится значительно дороже добровольной оплаты.

III. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗОРА В ОТНОШЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ

Анализ деятельности исполнительного органа за отчетный период выявил ряд системных проблем, препятствующих эффективному управлению товариществом.

1. Нарушение регламентов и утрата оперативности.

Установленный порядок проведения заседаний (не реже одного раза в месяц) не соблюдался. С ноября 2025 года по февраль 2026 года заседания правления вообще не проводились, и в этот зимний период оно практически бездействовало. Несмотря на неоднократные требования ревизора, начиная с декабря 2025 года, о необходимости заблаговременной проработки смет по членским и целевым взносам и подготовке к перевыборному собранию членов СНТ, фактически правление начало эту работу только в апреле 2026 года. Столь поздний старт привел к тому, что ключевые документы (проекты смет и ФЭО) не были готовы вовремя, сроки проведения общего собрания собственников оказались сорваны, а само Товарищество потеряло значительную часть «сезонного» времени, необходимого для оперативного проведения инфраструктурных работ.

2. Кризис коллегиального управления.

Проверка показала отсутствие единства в действиях членов Правления. Вместо согласованной работы в интересах собственников, внутри органа сложилась практика блокировки критически важных решений, необходимых для обеспечения жизнедеятельности поселка. Разрозненность интересов и внутренние противоречия привели к фактическому размытию личной ответственности за принимаемые (или блокируемые) решения.

3. Утрата контроля и управленческой функции.

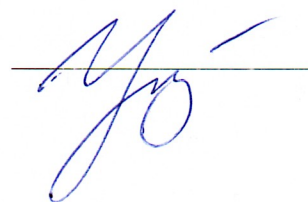
Наблюдаемая стратегия «ожидания новой команды» негативно сказалась на текущих процессах: взаимодействие с подрядчиками ослаблено, контроль над ведением управленческого и бухгалтерского учета практически утрачен. Деятельность органа сместилась из плоскости управления в плоскость внутренних конфликтов, что привело к остановке ключевых проектов товарищества.

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ РЕВИЗОРА:

Учитывая накопленные управленческие риски и фактическую остановку системной работы, я вынуждена констатировать неэффективность текущей модели управления. В целях стабилизации ситуации и защиты интересов собственников поселка,

рекомендую рассмотреть вопрос о кадровой ротации или полном переизбрании исполнительного органа на ближайшем Общем собрании.

Ревизор ТСН СНТ «Спас-Каменка»

 /Денцевицкая Н.В./