

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ И РАБОТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСН «КП «СОГЛАСИЕ» ЗА ПЕРИОД С 01.11.2024 ПО 30.09.2025 Г.**

Г. МОСКВА

«17» октября 2025г.

Ревизионная комиссия (РК) ТСН «КП «Согласие» в составе членов РК Герасимовой Е.В. и Кыштымовой Е.А. провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.11.2024 по 30.09.2025 г.

В проверяемом периоде Председателем ТСН являлся Ладехин О.В., управляющим – Ашишин А.В.

Для работы бухгалтерии заключен договор с ООО «Ирис», исполнитель - бухгалтер Петракова И.В.

При проверке РК руководствовалась следующими документами: законодательством РФ, Уставом ТСН «КП «Согласие», Положением о ревизионной комиссии ДНТ «КП «Согласие», Решениями Общего Собрания Товарищества и собраний Правления.

Целью проверки являлся контроль финансово-хозяйственной деятельности товарищества, в том числе, деятельности Председателя и правления.

Для этого РК проанализировала:

- выполнение правлением товарищества решений общих собраний членов товарищества;
- законность сделок, совершенных органами товарищества;
- результаты исполнения финансового плана;
- результаты исполнения протоколов заседаний Правления;
- правомочность принятых председателем товарищества и правлением решений и распоряжений;
- правильность и полноту приема членских взносов и иных поступлений;
- своевременность рассмотрения правлением товарищества или его председателем заявлений от членов товарищества;
- материалы по судебным искам.

Ревизионная комиссия установила следующее.

На 01.10.2025 года в границах ТСН находятся 369 земельных участков в отношении которых есть правоустанавливающие документы:

1. 307 собственников земельных участков являются членами товарищества;
2. 54 собственника без членства;
3. 8 земельных участков находятся в стадии переоформления прав собственности.

29 из 369 собственников недвижимости до сих пор не представили в ТСН выписки из ЕГРН для подтверждения актуальности сведений о правах, что уже несколько лет создает препятствие для составления Реестра собственников ТСН, как этого требует Закон.

Предоставление сведений из ЕГРН по запросу ТСН - обязанность собственника недвижимости.

Таким образом, исходя из сведений, предоставленных правлением, кворум для голосования определяется:

1. 369 голосов 100% - 50% + 1 по вопросам ст. 4.2.1 подпунктам 4,5,6, 17,18 Устава;
2. 307 голосов 100% - 50% +1 голос по остальным вопросам.

РК рекомендует:

1. включить в бюджет расходы по найму специалиста для составления нового (актуального) плана земельных участков ТСН;
2. внести изменение в Устав для корректного отражения количества голосов при определении кворума, когда по вопросам повестки дня общего собрания имеют право голосовать собственники не члены ТСН;
3. получить сведения о правах на земельный участок через нотариуса в отношении 29 собственников. Нотариальные расходы возложить на собственников;
4. Внести порядок принудительного получения сведений из ЕГРН в Устав. 2

Повестка дня общего собрания членов товарищества от 17 декабря 2024 содержала 14 пунктов, все они выполнены путём принятия решений членами товарищества большинством голосов.

Периодичность заседания правления (один раз в месяц) соблюдается. В текущем финансовом году два заседания были неплановыми. Участие членов правления почти 100%.

Правление принимает решения в рамках своих полномочий, однако, есть два существенных упущения:

1. нет указания из какой статьи расходов финансируется принятое решение по непредвиденным расходам (изменение договора, приобретение оборудования, незапланированные работы и т.п.);
2. нет докладов об исполнении предыдущих решений.

РК рекомендует:

1. При принятии решения правлению в обязательном порядке указывать на какую статью расхода относить непредвиденные материальные затраты;
2. Обязать управляющего докладывать исполнение решений, принятых правлением.

Результат исполнения финансового плана

Приходно - расходная смета на текущий 2024-2025 финансовый год была принята в сумме 54 000 904 рублей.

Размер членского взноса формируется исходя из 638 рублей за сотку.

Доходная часть на 92% формируется за счет членских взносов и на 8% от коммерческой деятельности.

Несмотря на положительное сальдо доходной части бюджета, приблизиться к 100% собираемости членских взносов пока не удается.

Доходная часть бюджета исполнена с превышением благодаря незапланированным поступлениям: вступительным взносам, продажи имущества (трактора), погашения задолженности за прошедшие периоды.

План дохода от коммерческой деятельности (8% в бюджете) выполнен на 72%. Причина объективная. Уменьшилось число платных въездов.

При формировании нового финансового плана необходимо понизить ожидаемый доход по этой статье.

В настоящее время дебиторская задолженность перед ТСН, по которой возбуждено принудительное взыскание, составляет 3 196 402 рублей, из которых: 2 313 402 рублей - задолженность по членским взносам, 883 000 рублей - взыскание по договору подряда.

Взыскание дебиторской задолженности в судебном порядке ведется ТСН собственными силами, без заключения договоров на юридическое сопровождение. Подробная информация по судебной деятельности приведена в разделе отчета «претензионная работа».

Взыскание судом задолженности происходит в 100% случаев, однако, получение денежных средств не происходит на стадии исполнения решения суда.

Так, получение взысканной суммы ущерба с ИП Бердниковой (883 000 рублей) по решению Арбитражного суда, вероятно, будет невозможно без возбуждения уголовного дела по факту мошенничества.

У собственника земельного участка 102 задолженность накапливается быстрее, чем происходит принудительное удержание через банк.

Текущая дебиторская задолженность по членским взносам составляет 3 849 547 рублей, из которой на 2 313 402 рублей поданы иски, оставшиеся 1 536 145 рублей ожидаются к погашению в добровольном порядке до конца финансового периода.

РК требует немедленного оформления иска к собственнику участка 45 Захарову А.В. на сумму 388 380 рублей, (так как переход права к новому владельцу произошел только в октябре 2024 и у ТСН не истек срок исковой давности для взыскания), и к собственнику участка 11 на сумму 453 222,39 рублей.

В противном случае РК будет ставить вопрос о возмещении ущерба за счет административных работников ТСН за невыполнение должностных обязанностей.

По суммам с безнадежными долгами администрация должна подготовить документы и обоснование, а правление принять решение о вынесение данных сумм на голосование для списания с баланса ТСН.

Доходы по коммерческим договорам, по соглашениям с жителями РСК «Подмосковье» за 11 месяцев составили 391 000 р.

РК считает неправильным занижение размера коммерческого сбора за пользование водой и канализацией для членов РСК. В последнее время для ТСН содержание водопровода и канализации стало существенной статьей расходов и, по сути, вся деятельность ТСН направлена на обслуживание и поддержание этих объектов. Так, пользователь из РСК платит 140 или 240 рублей за сотку, а в ТСН - 638 рублей.

РК считает, что из расчета может быть исключена статья расхода на вывоз мусора, все другие расходы должны быть включены как необходимые и обеспечивающие работу водозаборного узла и КНС.

Более того, из 10 членов РСК только у 2-х нет текущей задолженности по платежам, один участник не доплатил 200 000 рублей за подключение.

Такую ситуацию трудно назвать коммерческой деятельностью ТСН, это лишь формирует убытки, которые покрываются за счет членов ТСН.

Кроме этого, РК считает недопустимой практику подключения к коммуникациям авансом, без 100% оплаты. Это создает дебиторскую задолженность и отвлекает сотрудников на взыскание долгов, которых, изначально, не должно быть.

4

Расходная часть финансового плана состоит из двух разделов: операционных расходов (77% от суммарных расходов) и расходов на капитальный ремонт (23%). Из 26 расходных статей по 9 статьям допущен перерасход. Перерасход по статьям расходов свидетельствует о недофинансировании, на что необходимо обратить внимание при формировании бюджета в новом финансовом году.

Расходы по статье «Асфальтирование дорог» исполнены на сумму 1 343 454 руб. Причина - нехватка денежных средств. Собранные членские взносы были перенаправлены на незапланированный ремонт водопроводных и газовых сетей.

Анализируя перечень фактических расходов, РК обращает внимание на их некорректное применение при постатейном разнесении. Так, по статье «Общехозяйственные расходы» учтены приобретенные материальные запасы в размере 55,7 т.р., относящиеся к расходам по содержанию канализации и водоснабжения. По статье «Содержание спецавтотранспорта» показаны расходы в размере 66 т.р. за аренду экскаватора и 20 т.р. за аренду манипулятора для перевозки колодезных колец, которые логичнее было бы отнести к расходам по содержанию сетей водоснабжения. Подобная

«пересортица» затрудняет формирование объективной оценки фактического размера произведенных расходов и затрудняет их достоверное планирование. Общехозяйственные расходы. Основные расходы относятся к закупкам канцелярских и расходных принадлежностей по содержанию помещения, ремонту в туалетном отсеке. Также была закуплена спец.одежда на 95 т.р., произведены оплаты госпошлин и нотариальных услуг -70 т.р., размещены объявления о поиске работников – 26 т.р. Нецелевой расход. В феврале 2025 года за счет средств ТСН по статье «Общехозяйственных расходов» была осуществлена выплата миграционного штрафа за работника в размере 41200 руб. РК определяет данный расход как несоответствующий содержанию данной статьи и, в целом, недопустимым к оплате за счет средств ТСН.

Электроснабжение. Фактические расходы значительно превышают плановые лимиты. РК рекомендует в финансовом плане на 2026 год данную статью расходов разделить на 2 составляющие:

1. На оплату по счетчикам в адрес Мосэнерго за освещение общепоселковых улиц (в среднем, ежемесячные затраты составляют 212 т.р., из них около 30 т.р. возмещаются Соглашением-2);
2. На содержание электросетей в рабочем состоянии - приобретение расходных материалов (около 22 т.р. в месяц).

Расчеты по заработной плате. В соответствии со штатным расписанием от 01.12.2024г. ФОТ установлен в размере 846 000 руб. в месяц. Штатное расписание составлено на 15 сотрудников. Фактически числится 9 сотрудников (управляющий, гл.инженер, делопроизводитель, тракторист, электрик, слесарь-сантехник, 3 подсобных работника). Бухгалтер выведен из штатного расписания. 5 вакансий замещаются 6 действующими сотрудниками (с доплатой до 50% оклада): второго тракториста, уборщицы, сварщика, техников очистных сооружений. Согласно локальному положению «О заработной плате» сотрудникам ежемесячно устанавливается доплата за стаж работы в «Согласии». Также, в виде стимулирующей надбавки за добросовестный труд, сотрудникам ежемесячно начисляют премию (до 10% от оклада). Из средств премиального фонда выплачиваются премии по завершению финансового года, к праздникам (Новый Год, 23 февраля, 8 марта) – 5,7 т.р. на одного сотрудника, за выполнение специального задания – 23 т.р. (за 11 месяцев подобная премия была выплачена трижды: трактористу, электрику и делопроизводителю). В исключительных случаях, в пользу сотрудников производится выплата по статье «материальная помощь». Так, в проверяемом периоде материальная помощь в размере 65 т.р. была выделена сотруднику, в связи с рождением ребенка. Техническому персоналу ежемесячно производится доплата за сверхурочную работу.

Трем сотрудникам ежемесячно производится компенсационная доплата в размере 3 000 руб. за использование личного автомобиля в производственных целях. Согласно письму Минфина от 17.01.2025 №03-03-

07/3188, в 2025 году установлены лимиты компенсации за использование личного автотранспорта в служебных целях: для легковых автомобилей с объёмом двигателя до 2000 куб. см включительно — 2400 руб. в месяц. Для легковых автомобилей с объёмом двигателя свыше 2000 куб. см — 3000 руб. в месяц. Бухгалтеру надлежит в случае превышения размера лимита произвести на разницу доначисление НДФЛ и страховых взносов.

Впервые наблюдается перерасход по статье заработная плата. В текущем финансовом году за переработки было выплачено 871 153 руб. техническому персоналу (плюс налог на ФОТ -376 338 руб). Очевидно, эта сумма не могла быть полностью учтена при формировании бюджета, поэтому запланированный расход по ФОТ оказался в «минусе».

Подробная таблица с начислениями по заработной плате, премиям и материальной помощи приведена в Приложении «ЗАРПЛАТА» к данному отчету.

Приобретение материально-производственных запасов (МПЗ) и их последующий учет. РК повторяет замечание предыдущей проверки: **«Практически по всем приобретаемым ТМЦ и осуществляемым производственным расходам отсутствуют письменные обоснования в необходимости их приобретения. РК не смогла понять - на основании каких действий приобретаются те или иные материалы».** Для контроля за денежными средствами, рекомендуем использовать внутренние документы (докладная записка, расчет-обоснование и т.п.) с обязательным визированием должностными лицами ТСН необходимости приобретения таких материалов. РК с удовлетворением фиксирует, что главным инженером произведена инвентаризация основных средств и оборудования, используемого в ТСН. При подготовке к годовому отчету данный перечень следует актуализировать и по аналогии с ОС провести инвентаризацию материальных запасов. Содержание спецтехники и автотранспорта. На балансе ТСН находится автомобиль Лада Ларгус, поливомоечная машина ЗИЛ, трактор Беларусь 82.1, трактор Беларусь с навесным оборудованием. На ГСМ в среднем расходуется 18 т.р. в месяц, на ТО и страховки – 7 т.р. в месяц, остальное (15 т.р. в месяц) – расходы, связанные с приобретением запчастей и ремонтом. Резервный фонд. В текущем финансовом году в ТСН возник непредвиденный убыток на сумму 968 732 руб., связанный с платежами в Мосгаз, в т.ч. 161 000 руб. - авария на ГРПШ; 736 011,10 руб. + 41 801 руб. госпошлина – по решению арбитража по поврежденному газопроводу при ремонте водопровода; 9 973,21 рублей в месяц - договор на обслуживание ГРПШ. На устранение проблем с канализацией потрачено 299 000 руб. Также из средств резервного фонда произведены расходы по предписанию суда на экспертизу и изготовление лестницы– 917 700 руб.

Претензионная работа.

В проверяемом периоде ТСН выиграло в суде право собственности на «дом Правления» около 1 КПП.

Как третья сторона, ТСН выиграло в суде первой инстанции иск по спорному вопросу земли около 3-го КПП.

Информация по искам к собственникам за неуплату членских взносов приведена в таблице:

№	Контрагент	№.уч	иск в суде	встпило в силу	исполнительный лист	передано приставам	задолженность	погашено
1	Собственник	32	+	+			438 156	да
2	Собственник	102	+				558 795	нет
3	Собственник	151	+				456 796	нет
4	Собственник	КПП2	+	+			58 378	нет
5	Собственник	116	+	+			521 287	нет
6	Собственник	112	+	мировое согл.			277 880	частично
7	Собственник	11	+				453 222	нет

Прочие вопросы. В текущем финансовом году выполнен как запланированный ремонт водопровода, так и ремонт дополнительных аварийных участков, поэтому не удалось избежать перерасхода средств. Схема ремонта водопровода, когда ТСН закупает материалы, формирует и контролирует их использование, а подрядчик выполняет работы – остается рабочей. С учетом инфляции стоимость материалов является существенной составляющей в цене ремонта. РК настоятельно рекомендует заключить договор со специализированной организацией на создание схемы коммуникаций поселка. В настоящее время схема водопроводных и канализационных сетей поселка отсутствует.

Работа Правления. Нарушений и злоупотреблений со стороны правления и председателя ТСН не выявлено. Незаконных сделок, совершенных органами товарищества не выявлено. Жалоб на несвоевременное рассмотрение правлением или его председателем заявлений членов товарищества в ревизионную комиссию не поступало.

Ревизионная комиссия рекомендует признать работу правления за 2024-2025 отчетный и финансовый год удовлетворительной.

Член РК

Герасимова Е.В.

Секретарь РК

Кыштымова Е.А.

ЗАРПЛАТА

Ф.И.О.	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	Октябрь	ВСЕГО	ср.месячн
ИТОГО	969701	1165405	874038	995672	894930	947957	981063	943264	989990	1011215	1006619		10 779 854	979 987
Управляющий														
Оклад	105000	105000	73750	100000	100000	86363	130556	100000	56521	100000	77273		1 034 463	
%		0	5000	5000	5000	4318	5000	5000	2826	5000	3864		41 008	
Премия	5000	5000	5000	5000	5000	4318	5000	5000	2826	5000	3863		51 007	
Отпуск						11518			55792	28401			95 711	
ПРЕМИЯ		59500		5750									65 250	
ИТОГО	110000	169500	83750	115750	110000	106517	140556	110000	117965	138401	85000		1 287 439	117 040
Гл.инженер														
Оклад	100000	57000	100000	100000	100000	100000	42105	100000	100000	100000	100000		999 105	
%		0	5000	5000	5000	5000	2105	5000	5000	5000	5000		42 105	
Отпуск	50198					54611	54611						159 420	
ПРЕМИЯ	5000	2500		5750									13 250	
ИТОГО	155198	59500	105000	110750	105000	159611	98821	105000	105000	105000	105000		1 213 880	110 353
Делопроизводит														
ель Оклад	72600	72600	66000	66000	66030	63000	66000	66000	66000	66000	28286		698 516	
%		0	6600	6600	5971	6300	6600	6600	6600	6600	2828		54 699	
Совм. Уборщица	15000	15000	15000	15000	13571	14318	15000	15000	15000	15000	6429		154 318	
Отпуск						3160				57913			61 073	
ПРЕМИЯ		30000		5750			5750						41 500	
ИТОГО	87600	117600	87600	93350	85572	86778	93350	87600	87600	145513	37543		1 010 106	91 828

[illegible]

[illegible]

переработка	40937	13063											54 000	
Отпуск		103867											103 867	
ПРЕМИЯ		5000											5 000	
ИТОГО	122777	179218	0	0	0	0							301 995	150 998
Подсобный рабочий Оклад										47500	55000		102 500	
%										4750	5500		10 250	
сантехник										12955	15000		27 955	
Техник О.С.										5614	6500		12 114	
Переработка										6875	16369		23 244	
Итого										77694	98369		176 063	88 032