

**Заключение ревизионной комиссии
товарищества собственников недвижимости
садоводческого некоммерческого товарищества
"Колос"
за 2025 г.**

г. Ставрополь

30 апреля 2026 г.

Ревизионная комиссия товарищества собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ) "Колос" (далее - СНТ) в составе:

Председателя комиссии – Базлеевой О. Н., членов комиссии – Фин С. Н., Бирюковой Т. Т., осуществила проверку финансово-хозяйственной деятельности СНТ "Колос" за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Ревизия проводилась с 06 апреля 2026 г. по 30 апреля 2026 г.

Ревизионной комиссией была проведена проверка:

- штатной, кассовой и платежной дисциплин;
- бухгалтерской (налоговой) отчетности;
- действующих договоров, законности их заключения, полноты и правильности оформления первичной документации, достоверности отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета;
- движения денежных средств на расчетном счете, их целевого использования, исполнения утвержденной сметы.

При проверке Ревизионной комиссии были предоставлены следующие документы:

- свидетельство о регистрации в ЕГРЮЛ;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Устав СНТ «Колос»;
- протоколы заседаний членов правления;
- положение о реестре членов СНТ;
- положение о правах и обязанностях садовода СНТ;
- положение о персональных данных членов СНТ;
- положение об оплате труда;
- правила внутреннего трудового распорядка;
- штатное расписание;
- должностная инструкция председателя СНТ;
- кадровые документы, расчетные ведомости по заработной плате;
- график отпусков на 2025 год, табеля учета рабочего времени;

- протоколы общих собраний членов СНТ;
- учетная политика СНТ «Колос» для целей бухгалтерского учета и налогового учета;
- утвержденная смета расходов на 2025 г.;
- финансово-экономическое обоснование размера членского взноса на 2025 год;
- авансовые отчеты;
- банковские выписки;
- договоры выполненных работ и оказанных услуг, акты сверки расчетов;
- акты первичного учета электроэнергии;
- годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год;
- налоговая отчетность за 2025 год.

Также Ревизионной комиссии был предоставлен доступ к информационной базе данных 1С: Бухгалтерия Предприятия, в которой осуществляется ведение бухгалтерского учета, и в систему подготовки, проверки и сдачи электронной отчетности через интернет во все контролирующие государственные органы СБиС.

Методика ревизии была основана на проведении проверки хозяйственных операций и документов по существенным событиям в проверяемом периоде.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял Бойко Дмитрий Николаевич, избран решением общего собрания членов СНТ «Колос».

Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности

Денежные средства.

Движение денежных средств осуществляется по безналичному расчету, в ходе проверки комиссии были предоставлены выписки с банковского счета за весь проверяемый период.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2025 г. – 331 568,02 руб.

Поступило денежных средств на расчетный счет за 2025 г. - 2 562 925,59 руб.,

в т. ч.

- вывоз ТБО – 560 405,46 руб.
- членские взносы за 2025 год – 815 747,95 руб.
- членские взносы за предыдущие периоды – 86 643,41 руб.
- членские взносы за 2026 год (авансы) – 17 791,24 руб.
- электроэнергия/потери – 874 529,56 руб.
- взнос на ремонт дорог при строительстве – 15 000,00 руб.
- целевой взнос на межевание – 20368,00 руб.
- судебные взыскания – 170 629,96 руб.
- ошибочно зачисленные средства и иные – 1 810,01руб.

Списано денежных средств с расчетного счета за 2025 г. - 2 573 908,56 руб.,

в т. ч.

- поставщикам коммунальных услуг (электроэнергия и вывоз ТБО) – 1 305 909,85 руб.
- уборка мусорной площадки – 90 200,00 руб.
- ремонт дорог из целевых взносов – 93 000,00 руб.
- расходы по статьям сметы – 911 798,71 руб.
- юридические расходы и госпошлина – 133 000,00 руб.
- расходы на межевание – 40 000,00 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счету на 01.01.2026 г. – 320 585,05 руб.

Заработная плата.

В штате СНТ в 2025 году числится председатель СНТ, оформлен трудовой договор. В связи с тем, работа председателя СНТ связана с хозяйственной деятельностью, осуществляемой повсеместно на территории товарищества, а также имеет разъездной характер при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, фактически осуществляется дистанционно – без привязки к конкретному офисному месту, в том числе и по месту проживания председателя, поэтому трудовой договор заключен с дистанционным работником.

Избранный председатель сам подписывает трудовой договор за обе стороны: как руководитель СНТ со стороны работодателя и как физическое лицо со стороны работника. При этом факт заключения трудового договора не является единоличным решением председателя, а является следствием решения высшего органа СНТ – общего собрания членов, и председатель тем самым выполняет ранее принятое решение, что обязательно оговаривается в трудовом договоре.

Утверждение размера оплаты труда председателя товарищества относится к компетенции общего собрания членов СНТ. В частности, утверждаемая общим собранием приходно-расходная смета на отчетный год содержит ежемесячный размер оплаты труда председателя, сумму расходов за весь год, а также сумму НДФЛ и взносов, которые необходимо уплатить с зарплаты председателя. При этом, в момент голосования за смету СНТ и непосредственно за размер оплаты труда председателя, члены СНТ голосуют именно за размер денежного вознаграждения, который они согласны оплачивать председателю за осуществление общехозяйственной деятельности в товариществе, за взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, поддержание порядка в СНТ и т.п.

Утверждаемый общим собранием размер оплаты не оговаривает сокращений за неполный рабочий день или надбавок за работу в неурочное время, в выходные или праздничные дни – утверждается сумма оплаты, которую будет получать председатель СНТ ежемесячно и в целом за год за выполняемые функции.

Согласно решению общего собрания членов СНТ «Колос» (Протокол № 9 от 25.08.2024 г., Протокол № 10 от 06.04.2025 г.), размер ежемесячной оплаты труда председателя в 2025 г. составил 25 000 руб. (до вычета НДФЛ).

В 2025 председатель СНТ «Колос» получал заработную плату в строгом соответствии с суммой вознаграждения, утвержденной общим собранием членов СНТ.

Выплата заработной платы производится путем перечисления с расчетного на карту сотрудника. Начисление заработной платы соответствует штатному расписанию и утвержденной смете. Произведен расчет страховых взносов и удержание НДФЛ.

Расчеты с поставщиками коммунальных услуг.

Поставщик коммунальных услуг	Задолженность СНТ на 01.01.2025 г.	Потреблено в 2025 г.	Оплачено в 2025 г.	Задолженность СНТ на 01.01.2026 г.
ПАО «Ставропольэнергосбыт»	156 016,16	711 206,95	775 500,33	91 722,78
ООО «Эко-Сити»	42 998,75	487 410,77	530 409,52	0,00
Итого	199 014,91	1 198 617,72	1 305 909,85	91 722,78

Расчеты с собственниками в/о электроэнергии.

Ведется раздельный индивидуальный учет по потребляемой электроэнергии. Оплата электроэнергии членами СНТ, которые не заключили договор с ПАО «Ставропольэнергосбыт» и не имеют лицевого счета, производится на расчетный счет согласно показаниям индивидуальных счетчиков. Дополнительно всеми собственниками, независимо от наличия заключенного договора с ПАО «Ставропольэнергосбыт», оплачиваются электроэнергия на содержание общего имущества товарищества в размере 10 % от индивидуального потребления энергии за период. Расчет электроэнергии на содержание общего имущества товарищества осуществляется исходя из данных об объемах потребленной электроэнергии от ПАО «Ставропольэнергосбыт».

Задолженность собственников за электроэнергию на 01.01.2025 г. – 195 794,39 руб.

Авансы по электроэнергии на 01.01.2025 г. - 18 648,74 руб.

Начислено за электроэнергию за 2025 год – 897545,38 руб.,

Фактически в 2025 году поступило за электроэнергию - 874 529,56 руб.

Передана задолженность в суд – 60 741,47 руб.

Корректировки задолженности – 1 138,24 руб.

Задолженность собственников за электроэнергию на 01.01.2026 г. – 164 783,03 руб.

Авансы по электроэнергии на 01.01.2026 г. - 24 224,79 руб.

В 2025 году было получено услуг от ПАО «Ставропольэнергосбыт» на сумму 711 206,95 руб., начислено собственникам за потребленную электроэнергию 897 545,38 руб.

Таким образом, разрыв между счетами от поставщика энергии и начисленным потреблением собственникам в 2025 году составил 186 338,43 руб.

Расчеты с собственниками по вывозу мусора.

Вывоз и обезвреживание отходов с территории СНТ в 2025 году осуществлялся на основании договора с региональным оператором ООО «Эко-Сити» и оплачивается по безналичному расчету на основании выставленных счетов. Дополнительно СНТ несет расходы по уборке мусорной площадки.

Оплата собственниками услуг по вывозу мусора в 2025 году производилась из расчета 172 рубля на проживающего за период с 01.01.2025 г. по 31.08.2025 г. и 217,30 рублей за период с 01.09.2025 г. по 30.11.2025 г.

В 2025 году было получено услуг от ООО «Эко-Сити» на сумму 487 410,77 руб., стоимость уборки территории мусорной площадки составила 90 200,00 руб.

Начислено собственникам за вывоз мусора в 2025 году 648 142,62 руб., поступило на расчетный счет 560 405,46 руб.

Таким образом, в 2025 году собственникам было начислено взносов за вывоз отходов больше, чем оказано услуг на 79 531, 85 руб.

Задолженность собственников за вывоз мусора на 01.01.2025 г. – 29 480,00 руб.

Задолженность собственников за вывоз мусора на 01.01.2026 г. – 108 641,04 руб.

С декабря 2025 года заключаются индивидуальные договоры на вывоз ТКО между собственниками СНТ «Колос» и ООО «Эко-Сити». Таким образом, с декабря 2025 года расчеты по вывозу отходов через расчетный счет СНТ «Колос» производятся только по оставшейся задолженности.

Выполнение сметы расходов за 2025 год.

№ п/п	Статья расхода	Сумма по смете (план)	Израсходовано фактически	Отклонение от сметы	Расшифровка	Сумма затрат
Общехозяйственные расходы						
1	Благоустройство территории СНТ (уборка территории, обслуживание площадки для сбора ТКО, обрезка деревьев, расчистка дорог от снега, покос травы и т.п.)	175 500,00	134 859,00	40 641,00	Грейдирование дороги	31 500,00
					Обслуживание площадки ТБО	6 450,00
					Ремонт детской площадки	1 121,00
					Кронирование деревьев	6 703,00
					Покос травы	70 335,00
					Чистка снега	18 750,00
2	Плановое обслуживание трансформатора	26 000,00	35 374,25	-9 374,25	Горэлектросеть	35 374,25
3	Расх. материалы для обслуживания ЛЭП и ТП, в т.ч. услуги электрика	30 000,00	44 479,00	-14 479,00		
4	Обслуживание сайта СНТ	18 000,00	18 000,00	0,00		
5	Абонплата за интернет для видеонаблюдения	10 800,00	12 241,00	-1 441,00		

- установление фасадных границ земельных участков членом СНТ,
- анализ соответствия сведений ЕГРН о земельных участках членом СНТ их фактическому местоположению,
- подготовка списка земельных участков, содержащих реестровые ошибки в местоположении границ для последующего устранения.

До устранения выявленных в ходе проведения кадастровых работ реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков членом СНТ срок действия договора приостановлен.

Судебные споры с собственниками по задолженности.

По информации, предоставленной членам ревизионной комиссии, была продолжена работа с задолженностью собственников по взносам и платежам за коммунальные услуги.

Стоимость оплаченных юридических услуг (в рамках судебных исков) за 2025 год составила 90 000,00 руб.

За 2025 год было оплачено госпошлин на сумму 43 000,00 руб.

На начало 2025 года задолженность собственников перед СНТ «Колос» согласно решениям суда составляла 380 464,32 руб.

На основании решений суда за 2025 год была признана задолженность собственников в сумме 150 194,96 руб., в т. ч.:

- электроэнергия – 60 741,47 руб.
- членские взносы – 8 908,00 руб.
- пени – 2 053,17 руб.
- почтовые расходы - 187,43 руб.
- госпошлина – 30 454,89 руб.
- вывоз ТБО – 2 850,00 руб.
- возмещение юридических услуг – 45 000,00 руб.

В 2025 году поступило на расчетный счет по судебным решениям от собственников 170 629,96 руб.

Остаток судебной задолженности на 01.01.2026 г. 360 029,32 руб.

Таким образом, по итогам 2024-2025 гг. можно сделать следующие выводы об эффективности работы с задолженностью собственников перед СНТ «Колос» путем судебных споров:

По решениям суда за период 2024-2025 гг. была признана задолженность собственников перед СНТ «Колос» в сумме 636 853,04 руб., из них коммунальные платежи и взносы 355 620,15 руб., судебные издержки и услуги юриста - 281 232,89 руб.

За 2024-2025 гг. поступила на расчетный счет СНТ признанная судом задолженность в сумме 276 823,72 руб., из нее оплачены госпошлины 117 152,72 руб., оплачены услуги юриста 150 000,00 руб.

Оставшаяся непогашенная задолженность по судебным решениям на 01.01.2026 г. составила 360 029,32 руб., в том числе по решениям 2024 года 303 027,17 руб., что говорит о недостаточной эффективности исполнительного производства и отсутствии реальных механизмов воздействия на должников.

Из оплаченных за 2024-2025 гг. услуг юриста в размере 150 000 руб. признаны судебными решениями лишь 135 000 руб., остальные находятся в производстве. Фактически возмещено должниками, то есть получено на расчетный счет СНТ 95 000 руб.

Таким образом, по результатам 2024-2025 гг. экономическая целесообразность судебной работы в целом по СНТ сомнительна, окончательные выводы об эффективности работы по взысканию задолженности через суд можно будет делать по окончании всех исполнительных производств, а также учитывая поступления от должников в 2026 году и позднее.

В 2025 году по решению суда в СНТ «Колос» были признаны расходы в виде возмещения судебных издержек, которые были выплачены истцу (члену СНТ «Колос») в 2026 году в размере 3 089,50 руб.

По результатам деятельности СНТ на 01.01.2026 г. образовались следующие задолженности:

- задолженность СНТ перед поставщиками услуг:

- коммунальные услуги – 91 722,78 руб.

- бухгалтерское сопровождение – 20 000 руб.

ИТОГО – 111 722,78 руб.

- Задолженность членов товарищества перед СНТ «Колос» на 01.01.2026 г. составила:

- коммунальные услуги – 273 424,07 руб.

- взносы – 182 876,25 руб.

- целевой взнос на межевание – 11 587,00 руб.

- судебная задолженность – 360 029,32 руб.

ИТОГО – 827 916,66 руб.

Бухгалтерский учет, отчетность, расчеты с бюджетом

Оформление документов, отчетности, ведение бухгалтерского учета осуществляется с использованием программы 1С: Предприятие. Ревизионной комиссии был предоставлен доступ в программу с целью более глубокого изучения деятельности СНТ, а также проверки корректности ведения учета.

В ходе ревизии комиссия выявила, что поступившие на расчетный счет денежные средства от должников по судебным решениям (а именно, пени, почтовые расходы, госпошлина, средства на юридические услуги) не были включены в налогооблагаемую базу для расчета налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, соответственно, не уплачен налог по УСН за 2025 год, не уплачены пени по налогу на дату проверки. Причины не отражения дохода в декларации в спорности вопроса о включении данных поступлений в облагаемый доход. Как уже указывалось в акте за 2024 год, требуется более подробное изучение вопроса, возможно, обращение к эксперту в сфере налогообложения или с официальным запросом в ИФНС за разъяснениями.

В остальном бухгалтерская и налоговая отчетность представлена в полном объеме в установленные законодательством сроки. Налоговые платежи осуществляются в полном объеме. Авансовые отчеты подтверждены первичными документами в соответствии с требованиями бухгалтерского учета. Имеются в наличии учредительные документы, свидетельства, хозяйственные договоры, акты выполненных работ и оказанных услуг. При проверке учредительных документов, а также документов поступления материалов и услуг, банковских выписок и иной первичной документации существенных нарушений не

В ходе проверки ревизионной комиссией были выявлены следующие факты:

- Поступившие на расчетный счет денежные средства от должников по судебным решениям (а именно, пени, почтовые расходы, госпошлина, средства на юридические услуги) не были включены в налогооблагаемую базу для расчета налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Приравнивание данных платежей к членским взносам, не подлежащим налогообложению, может повлечь за собой претензии со стороны налоговой инспекции.
- Расчет с юридической компанией ведется обобщенно, без аналитики по должникам, что затрудняет оценку эффективности мероприятий по взиманию задолженности.
- При анализе приходно-расходной сметы на 2026 год выявлены некорректные обоснования административных расходов, а именно: ссылка на запрет российского законодательства оплаты труда меньше размера МРОТ. Данный запрет не распространяется на оплату труда председателя СНТ «Колос», так как он работает не на полную ставку.

Рекомендации ревизионной комиссии

- Запрашивать у исполнителей работ (услуг) документы с подробным описанием выполненных работ (услуг) и запчастей, использованных в их процессе.
- Проанализировать динамику расчетов с ПАО «Ставропольэнергосбыт» и расчетов с собственниками по электроэнергии за несколько лет для выявления причин разрывов в начислениях.
- Начислять взносы в соответствии с утвержденной сметой, по всем собственникам в полном размере, а при освобождении семей участников СВО от уплаты списывать данные суммы на расходы.
- Организовать дальнейший процесс межевания земель. Проинформировать собственников участков, перемежевание которых необходимо осуществить.
- Произвести полную подробную сверку расчетов с юридической компанией, представляющей интересы СНТ в суде, в разрезе каждого должника. Организовать учет полученных юридических услуг в разрезе сумм, признанных судебными решениями, а не по оплатам, с целью оценки эффективности проведенной работы.

Заключение Ревизионной комиссии

1. Хозяйственная деятельность СНТ «Колос» осуществляется в рамках Устава, решений Общего собрания членов СНТ и Правления, и не противоречит законодательству РФ.
2. По результатам ревизии и анализа представленных для проверки документов грубых нарушений и злоупотреблений, повлекших значительный ущерб, в финансово-хозяйственной деятельности СНТ «Колос» не выявлено.
3. Незаконных гражданско-правовых сделок не выявлено.
4. Недочеты в ведении бухгалтерского учета являются несущественными, нарушений в представлении бухгалтерской и налоговой отчетности не выявлено. Есть спорные вопросы по налогообложению, требующие дополнительного изучения.
5. Статьи расходной сметы за период проверки в целом выполнены без нарушений.
6. Признать общую хозяйственно-финансовую деятельность СНТ «Колос» за 2025 год удовлетворительной.

Настоящее Заключение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Председатель Ревизионной комиссии

Базлеева О. Н.

Члены Ревизионной комиссии:

Фин С. Н.

Бирюкова Т. Т.

Отчет принял председатель СНТ «Колос»

Бойко Д. Н.

Ознакомлена



Карепина И. В.