

АКТ
проверки финансово-хозяйственной деятельности СНТ Подспорье
в соответствии с решением правления СНТ Подспорье от 9.08.18

15 октября 2018 г.

г. Мытищи, СНТ «Подспорье»

Настоящая проверка проведена ревизионной комиссией в составе: Климовой Т.Б. и Прокопчук Ю.В.

Основанием проведения проверки являлось решение членов правления СНТ «Подспорье» от 9 августа 2018г. (*Приложение №1*).

В частности, правлением были поставлены следующие задачи:

1. установить сумму денежных средств, поступивших на расчетный счет товарищества по целевому взносу «электрификация поселка» с отражением в акте проверки номеров участков.
2. установить сумму денежных средств, переданных наличными председателю правления СНТ «Подспорье» Кутепову А.В. по целевому взносу «электрификация поселка» с отражением в акте проверки номеров участков.
3. установить сумму денежных средств, израсходованную председателем Правления СНТ Подспорье» Кутеповым А.В. на проект «электрификация поселка».
4. установить сумму денежных средств, находящихся на расчетном счете товарищества.
5. установить сумму наличных денежных средств, принадлежащих Товариществу, находящихся в личном распоряжении председателя правления Кутепова А.В.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества в части поставленных правлением вопросов ревизионная комиссия посчитала необходимым исследовать и отразить в Акте проверки также иные вопросы по реализации проекта «Электрификация поселка», являющиеся на сегодняшний день актуальными для жителей поселка:

6. о должниках по целевому взносу на «Электрификацию поселка»;
7. о перерасчете суммы целевого взноса на «Электрификацию поселка»;
8. о передаче объектов электросетевого хозяйства в собственность МОЭСК.

По 1-ому и 2-ому вопросу: об установлении суммы денежных средств, поступивших по проекту «Электрификация поселка», на расчетный счет и в кассу товарищества

Общая сумма денежных средств, поступивших по проекту «Электрификация поселка» по данным бухгалтерского учета составляет 27 814 140 руб., что подтверждено справкой «Анализ движений денежных средств за период с 2001г. по 10.10.2018г.», заверенной подписью председателя правления Кутепова А.В. (*Приложение №2*).

Оплата производилась в наличной или безналичной форме, что соответствует действующему законодательству.

В том числе поступило:

- на расчетный счет: 12 285 820 руб.
- в кассу товарищества: 15 528 320 руб.

Список лиц (по номерам участков), оплативших целевой взнос в полном объеме, с указанием формы оплаты (наличный или безналичный расчет) прилагается к настоящему Акту (*Приложение №3*).

Список лиц (по номерам участков), за которые целевой взнос оплачен частично, либо не оплачен прилагается к настоящему Акту (*Приложение №4*).

Ревизионной комиссии не известны лица, чьи платежи не нашли отражения в бухгалтерском учете СНТ. В случае их выявления после ознакомления с настоящим Актом, такие лица могут обратиться в ревизионную комиссию, и на основании их обращения и подтверждающих оплату документов будет проведена дополнительная проверка и вынесено соответствующее решение.

По 3-му вопросу: о расходах на проект «Электрификация поселка»

Расходы по проекту «Электрификация поселка» по данным бухгалтерского учета СНТ «Подспорье» составили 23 888 381 руб., что подтверждено справкой «Анализ движений денежных средств за январь 2001г. – Август 2018г.» за подписью председателя правления Кутепова А.В. (Приложение № 5).

Расходы производились в 2011-ом – 2015-ом годах, ежегодно обсуждались и утверждались на общих собраниях членов товарищества, голосовали по ним «за» - единогласно.

Ниже приведен список протоколов, содержащих предложения, обсуждения и решения по проекту «Электрификация поселка»:

- протокол № 4 от 27.03.2011г., см. решения 2.1- 2.6 по 2-ому вопросу повестки дня;
- протокол № 5 от 27.05.2012г., см. решение 2.3 по 2-ому вопросу повестки дня;
- протокол № 6 от 22.09.2013г., см. решение по 2-ому вопросу повестки дня;
- протокол №7 от 12.06.2014г., см. решение по 1-ому и 2-ому вопросу повестки дня;
- протокол № 9 от 19.06.2016г, см. решение по 2-ому и 8-ому вопросу повестки дня.

Анализ данных протоколов позволяет ревизионной комиссии сделать однозначный вывод о том, что сумма, потраченная председателем правления Кутеповым А.В. на проект «Электрификация поселка» по итогам завершения данного проекта не вышла за пределы договоренностей между членами товарищества, принимавшими участие в строительстве в качестве соинвесторов.

По 4-му и 5-ому вопросу: о денежных средствах, находящихся на расчетном счете и в кассе товарищества.

В кассе товарищества на 31.08.18г. находится 2317036,95 руб., что подтверждено выпиской из кассовой книги за подписью Председателя Правления Кутепова А.В. (Приложение №6).

На расчетном счете товарищества по состоянию на 31.08.18г. находится 1003649,61 руб., что подтверждено сформированной ПАО «Сбербанк» выпиской операций по лицевому счету на указанную дату (Приложение № 7).

По 6-му вопросу: о должниках по целевому взносу на «Электрификацию поселка»

В ходе проведения проверки Ревизионной комиссией установлено, что собственники 7-ми нижеуказанных участков на сегодняшний день имеют подключение к электрическим сетям, не оплатив при этом в полном объеме целевой взнос на «Электрификацию поселка».

№ п/п	Номер уч.	Сумма оплаты	Данные о подключении	Собственник
1	080 уч.	0	Самостоятельное подключение к сетям поселка	Батурина И.Л.
2	103 уч.	0	Временное подключение от 102 уч.	Ананьева Ю.В.
3	110 уч.	200 000	Временное подключение от 112 уч.	Никулина Е.С.
4	020 уч.	80 000	Подключение по решению правления и/или председателя правления	Ковалева И.В.
5	037 уч.	240 000	Подключение по решению правления и/или председателя правления	Федосова Е.Г.
6	054 уч.	200 000	Подключение по решению правления и/или председателя правления	Поляков Д.А.
7	088 уч.	150 000	Подключение по решению правления и/или председателя правления	Бондаренко М.Г., Колесник Р.В., Марадудин И.К.

Данный факт приводит к нарушению прав и законных интересов тех участников проекта по электрификации поселка, которые оплатили целевой взнос в полном объеме и вправе рассчитывать на его постепенное уменьшение за счет платежей по вновь подключаемым участкам.

Установлено, в частности, что 2 собственника земельных участков (Батурина И.Л., Ананьева Ю.В.) не являются членами СНТ «Подспорье», однако с ними до настоящего времени не заключен договор на пользование общим имуществом, являющийся основанием для внесения соответствующего платежа.

С Никулиной Е.С., не являющейся членом товарищества, заключен договор на пользование общим имуществом с условием предоставления по взносу «электрификация поселка», а также по другим членским и целевым взносам рассрочки платежа.

Другим должникам по решению правления либо лично председателя правления Кутепова А.В. также предоставлена рассрочка, однако данные собственники свои обязательства по погашению задолженности в обещанные сроки не выполняют.

При решении вопроса о предоставлении рассрочки по оплате целевого взноса на «Электрификацию поселка» необходимо учитывать, что принятие решения по вопросам, связанным с реализацией данного проекта относится к компетенции тех членов товарищества, которые оплатили целевой взнос по проекту «Электрификации поселка» до подключения электричества к токоприемникам и заключения договора СНТ с энергоснабжающей организацией (см. решение 2.7 по второму вопросу повестки дня, Протокол № 4 от 27.03.2011г.).

Список таких членов товарищества прилагается к настоящему Акту (Приложение №8).

Иные органы управления (правление, председатель правления) не правомочны принимать такие решения.

В 2011 году на общем собрании принято решение о том, что желающие подключиться к электрическим сетям СНТ «Подспорье» должны предварительно оплатить все долги по подключаемому участку, а также целевой взнос по электричеству в полном объеме. Для лиц, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, условием подключения является заключение договора на пользование общим имуществом и, так же, как и для членов товарищества, оплата всей задолженности по взносам по участку (см. пункт 2.8 по второму вопросу повестки дня, Протокол №4 от 27.03.2011г.).

Иных решений по данному вопросу общим собранием не принималось, что свидетельствует о неправомерности предоставления рассрочки платежа и подключения к электричеству всех участков, за которые все целевые взносы не оплачены в полном объеме.

По 7-му вопросу: о возврате переплаты взносов по проекту «Электрификация поселка».

В связи с установленным фактом превышения суммы, поступившей по проекту «Электрификация поселка», над фактически произведенными расходами (на сегодняшний день собрано средств больше на 3 925 759 руб.), ревизионная комиссия рекомендует заинтересованным лицам разработать Положение «О порядке перерасчета целевых взносов по проекту «Электрификация поселка» и возврата суммы переплаты членам товарищества».

Принятие решения об утверждении данного положения относится к компетенции всех членов товарищества, которые оплатили целевой взнос по проекту «Электрификации поселка» до подключения электричества к токоприемникам и заключения договора СНТ с энергоснабжающей организацией (см. решение 2.7 по второму вопросу повестки дня, Протокол № 4 от 27.03.2011г.).

Список таких членов товарищества прилагается к настоящему Акту (Приложение №8).

Ниже приведен вариант методики перерасчета целевых взносов, который может быть положен в основу данного положения, предусматривающий для платежей, произведенных после 01 июля 2014г. (даты подписания договора энергоснабжения с «Мосэнергосбыт») применение ключевой ставки Банка России (ставки рефинансирования). Данный вариант представляется ревизионной комиссии наиболее справедливым по отношению ко всем участникам проекта, оплатившим целевой взнос в полном объеме на более ранних этапах, в особенности в период строительства.

Методика перерасчета целевых взносов на «Электрификацию поселка»

Шаг 1: Ежегодно по состоянию на 31 декабря прошедшего года бухгалтер СНТ определяет количество подключений по следующему принципу: оплаченный взнос в размере 300 000 руб. принимается за 1 (одно) подключение, взнос меньше указанной суммы принимается равным доле от одного подключения, соответствующей сумме внесенного платежа.

Шаг 2: Бухгалтер СНТ рассчитывает новый размер целевого взноса:

- для участников проекта, оплативших взнос до 01 июля 2014 года (даты подписания договора энергоснабжения с «Мосэнергосбыт»), его новый размер рассчитывается путем деления суммы произведенных расходов (23 888 381 руб.) на количество подключений. Это будет базовая стоимость подключения.

- для участников проекта, оплативших взнос позднее указанной даты, размер взносов будет рассчитываться индивидуально, в зависимости от даты платежа, путем начисления на базовую стоимость подключения процентов в размере действовавшей в соответствующие периоды ключевой ставки Банка России (ставки рефинансирования за период до 01.06.2015г).

Если для лица, оплатившего целевой взнос в установленном ранее размере (300 000 руб.), в результате перерасчета его размер станет более 300 000 руб., доплата разницы не производится. Рассчитанная величина в данном случае используется только для целей определения размера переплаты по взносу. Т.е. такой собственник может рассчитывать на возврат переплаты только тогда, когда определенная по данной методике величина его взноса окажется менее 300 000 руб.

При этом собственники, которые будут оплачивать целевой взнос после утверждения положения о порядке его перерасчета, должны оплачивать взнос в полном объеме с учетом ключевой ставки ЦБ РФ (ставки рефинансирования за период до 01.06.2015г).

Шаг 3: В течение 2-ух месяцев с начала календарного года (до 01 марта) бухгалтер СНТ отражает новый размер взносов в бухгалтерском учете и, при наличии задолженности участника проекта по другим взносам, производит зачет суммы переплаты в счет погашения данной задолженности в порядке календарной очередности ее образования.

При отсутствии задолженности по другим взносам бухгалтер СНТ на основании заявления участника проекта производит возврат суммы переплаты по указанным им реквизитам; при отсутствии такого заявления бухгалтер относит сумму переплаты на авансы по членским взносам на будущий период.

Шаг 5: Полученные в виде ключевой ставки (ставки рефинансирования) проценты аккумулируются на отдельном бухгалтерском счете; решение о порядке их использования принимается на общем собрании членов товарищества.

Пример расчета новых размеров целевых взносов

Если до конца 2018г. никто более не оплатит целевой взнос на «Электрификацию поселка», то по состоянию на 31.12.2018г. мы будем иметь 92,71 подключения (27 814 140 руб./300 000 руб.).

Новый размер взноса для тех, кто оплатил его до 01 июля 2014 года будет составлять:

$$23\ 888\ 381\ \text{руб.} / 92,71 = 257\ 668\ \text{руб.}$$

Таким образом, участникам проекта, оплатившим взнос в размере 300 000 руб. до 01 июля 2014г. в 2019 году будет зачтена или возвращена сумма в размере 42 332 руб.

Новый размер взноса для тех, кто его оплатил, например, 01.07.2015г. будет составлять:

$$257\ 668\ \text{руб.} + 21\ 317\ \text{руб.} = 278\ 985\ \text{руб.} \text{ (переплата } 21\ 015\ \text{руб.)}$$

где 21 317 руб. – проценты за период с 01.07.2014г. по 01.07.2015г., рассчитанные по ключевой ставке Банка России за соответствующий период (ставке рефинансирования за период до 01.06.2015г).

Новый размер взноса для тех, кто его оплатил, например, 10.10.2018г. будет составлять:

$$257\ 668\ \text{руб.} + 97\ 469\ \text{руб.} = 355\ 137\ \text{руб.}$$

где 97 469 руб. – проценты за период с 01.07.2014г. по 10.10.2018г., рассчитанные по ключевой ставке Банка России за соответствующий период (ставке рефинансирования за период до 01.06.2015г).

Данный собственник не будет доплачивать разницу, однако он не может рассчитывать на возврат переплаты, пока размер его взноса, определенный по данной методике, не станет менее 300 000 руб.

При этом обращаем внимание, что на общем собрании членов товарищества в 2013 году было принято решение о том, что вопросы перерасчета целевого взноса по электричеству и другим коммуникациям будут решаться после завершения строительства всех коммуникаций (газоснабжение, водоснабжение, канализация и др.) и обустройства инфраструктуры СНТ «Подспорье» (тротуары, детские площадки, парковка и др.).

По 8-му вопросу: о передаче объектов электросетевого хозяйства на баланс МОЭСК.

На сегодняшний день все созданные за счет целевых взносов объекты электросетевого хозяйства находятся в собственности СНТ «Подспорье».

На общем собрании членов товарищества в 2011 году принято решение о том, что вопросы подключений, балансовой принадлежности и иные вопросы относительно электрических сетей СНТ «Подспорье» решают члены товарищества, полностью оплатившие целевой взнос по электрификации поселка до подключения электричества к токоприемникам и заключения договора СНТ с энергоснабжающей организацией (*Протокол № 4 от 27.03.2011г, см. решение 2.7 по второму вопросу повестки дня*).

Список таких членов товарищества, правомочных принимать решения по вопросу балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства, прилагается к настоящему Акту (*Приложение №8*).

При решении данного вопроса необходимо учесть следующее:

Нахождение объектов электросетевого хозяйства в собственности СНТ «Подспорье» дает возможность участникам-соинвесторам данного проекта, а также лицам, которые внесли целевой взнос после завершения строительства, уменьшить сумму своего взноса за счет новых подключений.

Сообщаем, что на сегодняшний день задолженность по всем участкам с неоплаченным взносом составляет ориентировочно сумму 7,7 млн руб. Долг рассчитан исходя из стоимости подключения, равной 300.000 руб. (поскольку решение о новом размере еще не принято). В расчете также не принимаются во внимание участки, собственники которых заявляют о том, что не нуждаются в подключении (сдвоенные участки). Список участков, которые участвуют в расчете задолженности, прилагается к настоящему Акту (*Приложение №4*).

В то же время существует обязанность всех членов товарищества и лиц, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, нести расходы на содержание данных объектов и оплачивать потери электроэнергии, возникающие в сетях и энергопринимающих устройствах товарищества.

Существуют и другие с одной стороны, преимущества, с другой стороны – технические риски и сложности данного мероприятия, которые требуют подробного изучения, с обязательным привлечением специалистов в данной области.

В любом случае, до момента, пока передача объектов электросетевого хозяйства в собственность МОЭСК не будет завершена (в случае, если такое решение будет принято участниками-соинвесторами проекта), **все жители поселка обязаны нести расходы по содержанию данного имущества и оплачивать потери электроэнергии.**

Обращаем внимание собственников, что при возникновении задолженности по оплате электрической энергии в СНТ (в том числе потерь), равно как и при выявлении факта бездоговорного потребления, законодательством предусмотрена возможность полного или частичного ограничения режима потребления электроэнергии (*см. пункты 2б и 2г «Правил полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии», утвержденных постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442 в ред. от 13.08.2018г.*).

Таким образом, по результатам проверки с целью защиты прав и законных интересов добросовестных членов товарищества, оплативших целевой взнос в полном объеме и имеющих право на его постепенное уменьшение после подключения к электросетям новых участков, а также обеспечения выполнения правлением и председателем правления решений, принятых на общих собраниях членов товарищества,

ревизионная комиссия рекомендует правлению:

1. Утвердить проекты договоров на пользование общим имуществом и передать их с сопроводительным письмом Ананьевой Ю.В. и Батуриной И.Л. (для Батуриной И.Л. условия договора изложены в апелляционном определении Московского областного суда от 25.01.2017г.). В случае неподписания договоров вышеуказанными садоводами и непоступления от них платежей в полном объеме, руководствуясь пунктами 11.4 и 11.7 Устава СНТ «Подспорье», по истечении 1-го месяца с даты передачи им проектов договоров рассмотреть вопрос об отключении их участков от электроэнергии.
2. Вынести на собрание членов товарищества вопрос о возможности и условиях предоставления рассрочки по оплате целевого взноса на «Электрификацию поселка».
3. Рассмотреть на заседании правления вопрос об отключении от электрических сетей участков всех собственников, не оплативших (или не полностью оплативших) целевой взнос на «Электрификацию поселка»;
4. Разработать проект Положения «О порядке перерасчета целевых взносов и возврата суммы переплаты членам товарищества» и представить его на утверждение на ближайшем общем собрании членов товарищества.
5. К общему собранию членов товарищества изучить вопрос с обязательным привлечением специалистов в данной области и подготовить доклад о целесообразности передачи объектов электросетевого хозяйства в собственность МОЭСК, а также об условиях такой передачи и требованиях к документальному оформлению.

Председатель ревизионной комиссии: Климова Т.Б.

Члены ревизионной комиссии: Прокопчук Ю.В.

