

АКТ
ревизионной комиссии по проверке деятельности правления ДНТ «НАУКА»

г. Москва

« ____ » июня 2021 г.

В соответствии с положениями Федерального закона N 217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», на основании устава ДНТ «НАУКА», Решения Общего собрания от 29 июня 2019 года ревизионная комиссия в составе: Габриэльянц Г.М., Калининой М.Н, Петровой Ю.В. подготовила настоящий отчет по итогам ревизии финансовой, кадровой и хозяйственной деятельности правления ДНТ «НАУКА» по исполнению сметы, финансовой дисциплины и решению организационных вопросов за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2020 года.

Последняя плановая проверка Ревизионной комиссией (РК) проводилась по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2015-2016 годов.

Для консультации к работе комиссии привлекались и.о. управляющего Слезов В.А., член правления Видясов М.В. и ряд других заинтересованных членов ДНТ. РК постаралась охватить широкий круг вопросов, понять истинное положение дел, чтобы у членов ДНТ имелось объективное представление о работе правления и о текущем состоянии нашего дома.

РК планировала по итогам проверки за период с 01.01.2017 по 30.09.2019г. провести собрание в мае 2020 г. с учетом завершения отопительного сезона и заезда большинства людей. В связи с пандемией провести собрание в запланированные сроки оказалось невозможно. Члены РК осенью 2020 г. готовы были продолжить проверку, но председатель правления перекрыл доступ к документам и лишил РК рабочего места. Лишь в начале мая 2021 г. РК получила требуемые материалы.

ВЕДЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

Учредительные документы ДНТ «Наука» (документы постоянного хранения)

Основным учредительным документом ДНТ является Устав в новой редакции 2017 года. Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц эта редакция была утверждена в 2017 году протоколом Общего собрания ДНТ и это обстоятельство является подлогом, т.к. на общем собрании новая редакция Устава не обсуждалась и решение не принималось. Изменения в Уставе – компетенция исключительно общего собрания ДНТ.

В связи с переходным периодом, установленным ст. 54 217-ФЗ Устав должен быть приведен в соответствие с действующим законодательством РФ до 2024 года.

Решением общего собрания от 29.06.2019 г. создана Комиссия по подготовке нового Устава. Учитывая, что постоянно вносятся дополнения к 217-ФЗ следует разобраться подходим ли мы под понятие СНТ или являемся многоквартирным домом.

Прочие учредительные документы

Правлением не были предоставлены протоколы общих собраний и заседаний правления за 2017-2020 гг., что исключает проверку указанных документов на законность исполнения правлением товарищества и его председателем решений общих собраний членов товарищества, законность сделок, совершенных органами товарищества на соответствие деятельности уставным целям.

Не предоставлен реестр собственников. РК обращает внимание на то, что реестр является основным документом при голосовании на общем собрании.

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

В соответствии со ст.6 Положения по ведению бухгалтерского учёта и отчётности в Российской Федерации, утверждённого МинФинком РФ от 29.07.1998 г № 34н (далее Положения) несёт ответственность председатель ДНТ «Наука» Жежерун И.И.

Общие положения

Впервые Ревизионной комиссии предоставлены бухгалтерские балансы начиная с отчета за 2018 г. По активу баланса 2018 г. указана одна единственная сумма 2051,0 тыс.руб. как остаток средств на расчетном счете и в кассе на конец года, по пассиву указана эта же сумма. Баланс не соответствует реальному учету. В балансе отсутствуют данные по основным средствам, по дебиторской и кредиторской задолженностям. Отсутствует обязательный для некоммерческой организации Отчет о целевом использовании средств и приложения к ним. Аналогичная ситуация с балансом за 2019 г. Необходимо отметить, что в балансе 2019 г. остаток денежных средств на начало года вдруг изменился и уменьшился на 864,0 тысячи рублей, с 2051,0 тысячи руб. до 1187,0 тысяч руб. Также как и за 2018 г. баланс 2019 г. состоит только из одного показателя. Представленный баланс за 2020 г. также не отражает реальное финансовое положение ДНТ. Данные о поступлении и использовании денежных средств, отраженные в «Отчете о целевом использовании» за 2020 г., занижены на 960 тысяч рублей. Со слов бухгалтера, все данные являются официальными, а фактически – балансы

недостоверны. Цифры бухгалтерского отчёта должны совпадать с упоминаемыми доходами и расходами в ежегодном отчёте правления (председателя), которое также утверждает общее собрание (п. 18, ч. 1, ст. 17 "[Компетенция общего собрания членов товарищества](#)" ФЗ-217 от 29.07.17 г.) Также, документом, отражающим реальные цифры бухгалтерской отчётности, является приходно-расходная смета и принятие решения о её исполнении.

Годовая декларация по УСН за 2017-2018гг. в налоговые органы не сдавалась, за 2019 и 2020 гг. в РК не представлена.

В 2020 г., без решения общего собрания, введены новые должности и установлены иные ставки оплаты труда, не предусмотренные сметой. В связи с заключением трудовых договоров в 2020 г. у ДНТ возникла обязанность по ведению кадрового учета и представлению отчетов по трудовому стажу в пенсионный фонд (форма СЗВ-ТД). О работе 2-х сотрудников с 2020 г. по трудовым договорам РК узнала в апреле 2021 г., соответствующая отчетность для проверки предъявлена не была.

В органы статистики отчеты не предоставлялись, что противоречит ст.18 Закона о бухгалтерском учете (№ 402-ФЗ) Ответственность за нарушение предусмотрена статьей 19.7 КоАП РФ.

Членами комиссии выявлены систематические нарушения по ведению первичной документации и бухгалтерскому учёту, ведущих к искажению отчётности. Сверка кассовых, банковских документов, договоров и актов показала, что в учёте поступающих денежных средств, а также их расходовании имелись грубейшие нарушения. Кассовую книгу оформили лишь в 2020 г. Первичные кассовые приходные и расходные ордера до 2020 г. не нумеровались. При наличии программного обеспечения выписываются вручную и имеют исправления; на некоторых расходных ордерах отсутствуют подписи получателей денежных средств; авансовые отчеты не составляются; денежные средства выдаются всем подряд, Основания для выдачи денежных средств в основном отсутствуют, На предоставленных приходных кассовых ордерах во время инвентаризации кассы 30 сентября 2019 года отсутствовали даты поступления денег, что говорит об отсутствии учета денег на конкретную дату и, как следствие, несвоевременном оприходовании денежных средств в кассу.

Движение денежных средств

Данные по движению денежных средств составлены по первичной документации, за основу взяты данные предыдущего акта РК, утвержденного Общим собранием 27.05.2017г.

На 01.01.2017г. остаток денежных средств составлял 2 117 231, 82 руб., в том числе на расчетном счете 18 036,56 руб. и в кассе 2 099 194,65 руб.

ПОСТУПЛЕНИЯ взносов по данным первичной документации (подтверждающих документов)

Период	Членские взносы, руб.	Эл.энергия поквартирная, руб.	Целевые, руб.	Прочие, руб.	ВСЕГО
2017	3 265 572,00	360 993,93	537 800,00		4 164 365,93
2018	4 017 000,00	363 431,27	850 000,00	33 811,00	5 264 242,27
2019	2 546 000,00	196 586,51	640 000,00		3 382 586,51
2020	3 191 800,00	403 889,64	674 000,00	5 953,00	4 275 642,64
ИТОГО:	13 020 372,00	1 324 901,35	2 701 800,00	39 764,00	17 086 837,75

РАСХОД средств по данным первичной документации (фактически потраченные)

Период	По смете (фонд 3 360 000), руб.	ЦВ на уголь (фонд 700 000), руб.	Капитальный ремонт, руб.	К расходу не приняты, руб.	ВСЕГО
2017	2 786 896,61	763 155,60	1 767 995,00	101 500,00	5 419 547,21
2018	2 673 702,62	889 320,00	84 000,00	411 256,00	4 058 278,62
2019	2 557 573,85	797 585,00		220 826,50	3 575 985,35
2020	3 030 696,26	632 171,00		34 956,00	3 697 823,26
ИТОГО:	11 048 869,34	3 082 231,60	1 851 995,00	768 538,50	16 751 634,44

На 01.01.2021г. остаток денежных средств составляет 2 452 435, 13 руб., в том числе на расчетном счете 644 823,12 руб. и в кассе 1 807 612,01 руб.

Не приняты к расходу, но взяты из кассы: 768 538,50 руб.

		2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	Всего
1.	Выданы из кассы ден. ср-ва на приобретение 34 стеллажей (деньги собирал Видясов с желающих купить)	101 500,00				101 500,00
2.	Приобретены материалы, оплачена работа по установке центральных ворот.		202 986,00			202 986,00
3.	Оплачен ремонт сантехники в кв. 32 (подлежит возмещению собственником), не возмещен		4 910,00			4 910,00
4.	Предъявлен к оплате расходный кассовый ордер по Акту от 27 июля 2013 года (работа		180 140,00			180 140,00

	была оплачена в июле 2013 года)					
5.	Оформлена подписка на журналы д/бухгалтера		23 220,00	88 454,50	34 956,00	146 630,50
6.	Получено Жежерун для передачи Новиковой (кв 30)			76 000,00		76 000,00
7.	Проверка Устава на соответствие закону			12 000,00		12 000,00
8.	Необоснованно полученные Слежовым вместо Берегич			5 600,00		5 600,00
9.	Сотовый телефон			990,00		990,00
10.	Программа 1С для ЮЛ на Общей системе налогообложения на 2 года с абонент. Обслуживанием			37 782,00		37 782,00
	ИТОГО:	101 500,00	411 256,00	220 826,50	34 956,00	768 538,50

Следует вернуть в кассу 768 538,50 руб.

Далее изложены причины такого решения по каждому пункту:

1. В сентябре 2017 года приобретено 34 металлических стеллажа на сумму 101 500 рублей. Предложение о приобретении носило частный характер, собирались деньги с желающих купить стеллажи. К членским взносам указанная сделка не имеет отношения. По устным пояснениям бухгалтера, деньги выданы на время и должны были вернуться в кассу. Частично собранные деньги в кассу ДНТ Председателем не принимаются.

2. В августе - сентябре 2018 года у «левой» организации приобретены материалы для центральных ворот на сумму 172 986 рублей (без учета цемента). При этом, доставка материалов не осуществлялась. Дополнительно оплачены работы на сумму 30 000 рублей. Ворот до сих пор нет. Из кассы ДНТ выброшено 202 986 рублей.

3. В ноябре 2018 года произведен ремонт сантехники в квартире 32 средствами ДНТ на сумму 4 910 руб. с последующим возмещением собственником расходов. До настоящего времени денежные средства не внесены. Указанные денежные средства сметными расходами ДНТ не являются и не принимаются.

4. В июле 2019 г. бухгалтером предъявлен к учету расходный кассовый ордер на сумму 180 140 руб. от 2 ноября 2013 г. с объяснением, что документы были потеряны в 2013 г.. При этом приложены отпечатанные акты от 27 июля 2013 года (разрыв 3 месяца с РКО). На указанную выше сумму бухгалтером были уменьшены денежные средства в кассе. Материалы вызвали подозрения у РК, т.к. бланк и оформление отличались от других подобных документов 2013 г. Для подтверждения или опровержения подозрений была организована встреча с семьей

Берегич и предъявлены документы. О том, что на предъявленном расходном ордере не его подпись, что деньги ни он, ни члены его семьи не получали имеется официальное заявление Берегич. Предъявленный расходный ордер с приложением не может быть принят. Денежные средства в размере 180 140 руб. подлежат возврату в кассу ДНТ. Указанные работы были выплачены и оплачены в составе работ по капитальному ремонту, вошедшие в сумму 1 851 995 руб.

5. В октябре 2018 года начинаются оплаты за подписку на журналы и для бухгалтера. Учитывая специфику нашей организации, небольшой месячный объем первичной документации, отсутствие оформленных работников, минимальную и не меняющуюся отчетность, отсутствие ведения бухгалтерского учета, а также тот факт, что журналы не являются нормативными документами, которые имеются в свободном доступе, представляются необоснованными. Полученные пояснения об отсутствии у бухгалтера компьютера и интернета, как минимум вызывают недоумение, т.к. у ДНТ в рабочем состоянии компьютер и имеется интернет.

На журналы и газеты за проверяемый период израсходовано 146 630,50 руб. Оплаты производятся авансом, за 6 месяцев до начала получения услуги. Не предусмотрены сметой, не имеющие экономического обоснования,

6. Управляющему Берегич Г. за июнь 2019 года не была выплачена заработная плата за 9 дней работы в сумме 9800 руб. перед увольнением и не оплачена работа за чистку котлов в сумме 30000 руб. Председатель ДНТ составила Договор на вывоз шлака и Акт выполненных работ на сумму 40000 руб. с Г.Берегичем, который ни договор, ни акт не подписал. А 29 июня 2019 г. из кассы ДНТ по расходному ордеру на имя Жежерун были изъяты 76 000 руб. с запиской о передаче денежных средств Новиковой (кв.30) в качестве погашения личного долга В.Берегич. ДНТ к сделке двух физических лиц никакого отношения не имеет. Таким образом

- председатель взяла на себя функцию мирового судьи;
- нарушен закон РФ и Устав ДНТ;
- расходом ДНТ не является и к учету не принимается. Деньги подлежат возврату в кассу ДНТ.

7. В июле 2019 года, после проведения общего собрания, оплачено 12 000 рублей за юридические услуги по подготовке нового Устава, что было необоснованным единоличным решением, но средствами ДНТ. По нашим сведениям, по просьбе Жежерун, в разработке нового Устава ДНТ принимал участие Бакланов К.В. Непонятно, почему этот устав не был передан в Комиссию ДНТ по разработке нового Устава.

8. В июне 2019 г. ВРИО управляющего выплатили на 5600 руб. больше за дворника и рабочего по дому, т.е. за полный месяц работы, а не за 20 дней, которые отработаны

фактически. Излишне выплаченные деньги подлежат возмещению организации лицом, допустившим нарушение в начислении заработной платы.

9. В июне 2019 г. куплен сотовый телефон за 990 руб., к нему приобретен ежемесячный тариф с ежемесячной оплатой 300 руб. Приобретение служебного телефона с экономным тарифом исключает выдачу возмещения на использование личного телефона в служебных целях, Надо отметить, что выдаваемая компенсация не имеет подтверждения об использовании телефона в служебных целях на сумму выплаты. Расходом ДНТ не является. Если приобретен экономный тариф за 300 рублей, то нет смысла выплачивать компенсацию в размере 1000 рублей ежемесячно.

10. 15.11.19 повторно приобретена Программа для ведения бухгалтерского учета, но на этот раз приобретена программа 1С для юридических лиц, работающих по Общей системе налогообложения на 2года с абонентским обслуживанием, включающим предоставление нормативной базы в течение указанного срока. Право пользования программой и абонентское обслуживание на 2 года вперед на сумму 37 496,50 рублей. Данная программа имеет специальный установочный ключ. Однако, годом ранее, в декабре 2018 г. организацией была приобретена программа по бухучету для организаций на УСН, к которой относится ДНТ «Наука» в сумме 3 430 руб. И эта программа может использоваться на разных компьютерах без применения специального ключа, бесплатно. Для кого приобреталась вторая программа Ревизионной комиссии неизвестно. Одновременное использование этих двух программ с переносом данных из одной программы в другую на разных компьютерах невозможно. По данным РК ни одна программа не установлена на рабочий компьютер ДНТ. Приобретение программы на сумму 37496,50 рублей экономически не обосновано, необходимости в нет. Программа по формированию, тестированию и передачи отчетности по электронным каналам связи для организаций на УСН у того же поставщика, у которого приобретались программы по бухгалтерскому учету стоит 2938 рублей в год.

Основные средства и материальные ценности

Проверкой правильности учета и сохранности основных средств установлено, что акты приема - передачи формы ОС-1 на поступившие основные средства не составлялись, бухгалтерский учет основных средств в проверяемом периоде не велся и в годовой финансовой отчетности (балансе) основные средства не числятся, что не обеспечивает их сохранности. Рекомендуем восстановить учёт основных средств, составить недостающие первичные документы на их поступление. В дальнейшем предусмотреть учётной политикой проводить инвентаризацию основных средств хотя бы 1 раз в три года.

Учет материалов, инвентаря, оборудования отсутствует. В связи с отсутствием бухгалтерского учета материальных ценностей из кассы выдаются денежные средства в сумме простого сложения, что приводит к ошибкам в подсчетах и, как следствие, из кассы выдаются денежные средства в большей или меньшей сумме.

Необходимо провести инвентаризацию имеющихся в наличии материалов, оборудования и инвентаря в количественном выражении (ст. 11 ФЗ-402 "О бухгалтерском учёте" от 06.12.2011 г.). В целях дальнейшей сохранности материальных ценностей назначить материально-ответственных лиц, ответственных за сохранность имеющихся и поступающих материальных ценностей. Ежегодно в конце года, перед составлением годового баланса проводить инвентаризацию материальных ценностей. По данным РК, общая сумма товарно-материальных ценностей (генераторы, радиаторы, мебель, косилка и т.д.) около 600 000 руб.

Оборудование по обеспечению телевидения и Интернета нигде не отражено и не учитывается. Как известно, часть оборудования первоначально закупалась на средства отдельных членов ДНТ. Сейчас это оборудование используется для нужд дома. При этом дополнительно приобретались расходные материалы и оборудование из средств ДНТ.

Должники

Документальной проверкой полноты оприходования доходов ДНТ за проверяемый период установлено следующее:

Поступление доходов от членов ДНТ в основном производилось наличными денежными средствами в кассу. Учет сумм оплат до 2020 г. производился бухгалтером ручным способом, что не могло обеспечить полноту и достоверность оплаты взносов по каждому собственнику. Чтобы убедиться в этом Ревизионной комиссией летом 2019 г. на основании приходных кассовых ордеров и выписок банка были введены в имеющуюся у РК программу по бухгалтерскому учету данные по поступлению членских и целевых взносов с 2013 г. Так, были выявлены на 1 октября 2019 г. непогашенные долги по целевым взносам на уголь за прошлые периоды собственниками квартир: кв. 12 – 20 000руб. за 2017-18 и 2018-19 гг.; кв. 25 -12 000 руб. за 2015-16 гг.; кв. 32 – 18 000руб. за 2014-15 гг. и 2017-18 гг.; кв. 50 (бухгалтер) – 8 000 руб. за 2015-16 гг.; кв. 53 – 18 500 руб., в т.ч. за 2016-2017 гг. 8 500руб., 2018-2019 гг. - 10000 руб. При этом обнаружилось, что не все собственники являются должниками, так, например, владелец кв. 25 еще 1 сентября 2015 г. перевел на личный счет бухгалтера целевой взнос 12 000руб. РК указала бухгалтеру, что у нее на личном счете чужие деньги с 2015 г. В кассу указанные деньги бухгалтером внесены 1 декабря 2019 г. По квартире 50 (Фокина Т.В.) также были не оплачены целевые взносы за отопительный сезон 2015/16 гг., которые по требованию РК, были внесены 30 ноября 2019 г. Аналогичная ситуация с членскими взносами, которые до

сих пор не взысканы. Работа с должниками не ведется ни Правлением (в соответствии с Уставом), ни бухгалтером.

По состоянию на 1 января 2021 г. задолженность по целевым взносам на уголь 20 8000 руб. с учетом отопительного сезона 2020/21 гг., по членским взносам задолженность составляет 616 900 руб. с учетом декабря 2020 г. Отдельно учтены переплаты целевым взносам на уголь за прошедший отопительный сезон в размере 85 000 руб., и внесенные авансом членские взносы на сумму 221 300 руб. РК обращает внимание, что по квартирам №№ 2, 10, 11, 26, 31, 32, 34, 35, 41, 53 и 54 имеется непогашенная задолженность за периоды 2015-2019 гг. Список по долгам и авансам собственников на 1 января 2021 г. прилагается к Акту (Приложение 2).

Обязанность по перечислению членских и целевых взносов на безналичный расчет с правильным оформлением счетов гарантирует контроль за поступлением взносов, максимально исключит возможность ошибок и злоупотреблений. Это требование 217-ФЗ с учетом «Разъяснений Комитета ГД по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям в части порядка оплаты членами садоводческих и огороднических товариществ членских и целевых взносов» от 04.02.2020 г № вн3.12-24/103. А разговор об увеличении налоговой нагрузки ничем не оправдан.

30 сентября 2019 г. РК совместно с членами правления произведена проверка наличия денежных средств и составлен акт инвентаризации кассы ДНТ. Фактическое наличие денежных средств в кассе составило 1 812 077 руб. Были сняты копии с имеющихся приходных и расходных ордеров. Были выданы и.о. управляющего деньги на выплату заработной платы.

В мае 2021 г. были предоставлены оформленные кассовые документы за 30 сентября 2019 года, из которых следует, что бухгалтер в Москве получила взносов на 15,0 тыс. руб., а выдала дополнительно на расходы и заработную плату бухгалтеру, председателю и и.о. управляющего на 68 тыс. рублей. По данным РК, в кассе на момент инвентаризации денег должно было быть больше. Фактически касса «подгоняется» по зафиксированные в Акте суммы.

16 мая 2021 г повторно произведена проверка наличия денежных средств и составлен акт инвентаризации кассы ДНТ. Фактическое наличие денежных средств в кассе составило 1 567 000 руб. Председатель и бухгалтер не предоставили первичные документы, кассовую книгу для сверки и не могут подтвердить сумму денежных средств в кассе.

Хранение денег

Проверки показали, что в кассе, как правило, находится порядка 2 млн. рублей, что недопустимо. Большая часть денег хранится в сейфе старого образца, комната без сигнализации. Полученные бухгалтером взносы частично хранятся в квартире бухгалтера,

частично деньги хранятся лично у Председателя. Это грубейшее нарушение учета денежных средств, правил бухгалтерского учета и кассовой дисциплины. Нарушение порядка работы с денежной наличностью и порядка ведения кассовых операций, не оприходование (не полном оприходовании) в кассу денежной наличности, несоблюдении порядка хранения свободных денежных средств влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (ст.15.1 КоАП РФ (в ред. Федерального закона от 22.06.2007 N 116-ФЗ)).

УПРАВЛЕНИЕ ДНТ

Полномочия исполнительных органов ДНТ

Председатель и правление товарищества должны выполнять решения общего собрания и действовать в рамках закона и Устава, а также расходовать денежные средства ДНТ строго по утвержденной смете. В соответствии с 217-ФЗ председатель товарищества - это не директор. РК видит истоки конфликтной ситуации в несоответствии представлений председателя ДНТ о своей роли согласно закону и в авторитарной модели управления.

Финансовая политика

Приходно-расходная смета является основным документом. Членские взносы – основная часть поступления средств. Контроль за этим, как сказано выше, не обеспечен. Перекосы при исполнении сметы немыслимы. Администрация заранее ничего не планирует (Приложение 1). Увеличение сметы по годам носит, как правило, абстрактный характер. Резервные статьи - около 40% от сметы, тем самым создают коррупционную составляющую. В обычной практике сумма резервных расходов – не более 10% от общей сметы. В нашем случае пожарный фонд использован на 3%; восстановительные работы (без стройки 2017-2018 гг.) – на 10%; стройматериалы – на 5%. В обычных организациях есть понятие «экономия денежных средств сметы», по которой судят о работе председателя. О какой экономии у нас можно говорить при дутых и неконтролируемых статьях, отсутствия программ по целевым направлениям? При расчете сметы используются хоть какие-то нормативы? И, как результат, в кассе и на расчетном счете в Банке обычно находится порядка 2 000 000 руб., около 60% годового бюджета.

Беспрецедентные нарушения произошли в части оплаты труда в ДНТ. Председатель единолично повысила зарплаты работникам в начале 2020 г. несмотря на то, что на общем собрании в 2019 г. вопросы по смете не обсуждались, нарушен п.3 ст. 17 217-ФЗ «определение

условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры. Зарплата дворника была повышена с 8 тысяч (без налогов) до 18 тысяч плюс налоги, зарплата рабочего по дому возросла с 6 тысяч (без налогов) до 15 тысяч плюс налоги. Договор подписан с Токушовым Иманом. И.О. управляющего теперь не существует, что противоречит решению общего собрания от 29.06.2019 г., а с 01.01.2020 г. оплата труда Слежова В. повышена с 12 тысяч (без налогов) до 15 тысяч плюс налоги и выполняет он теперь обязанности по дому аналогичные с Токушовым Иманом. В ДНТ теперь два управляющих или два рабочих по дому??? Повышена зарплата бухгалтера с 12 тысяч до 15 тысяч, хотя бухгалтерский учёт все также в плачевном состоянии. Таким образом, фонд заработной платы ДНТ с 66 252 рублей, утверждённых общим собранием, незаконно увеличен до 106 096 рублей, что привело к росту расходов по зарплате более, чем на 60%. Для уменьшения зарплатных расходов рекомендуем привлекать на выполнение работ людей, которые зарегистрированы в качестве плательщиков налогов на профессиональный доход (самозанятые), что уменьшит налоговую нагрузку более чем на 40%.

При совместной работе председателя правления (жены) и в подчинении и.о. управляющего (мужа) возникает конфликт интересов, что противоречит ст. 27 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996.

Примеры авторитарной работы исполнительных органов:

Ремонт коридоров, в 2017 г. составил огромную сумму **1 851 995** руб. – практически полугодовой бюджет нашего ДНТ. При этом в нарушение п. 7.1.3 , п.7.3 и п. 9.4.6 Устава ДНТ, пп.22 п.1 ст.. 17 Федерального закона № 217-ФЗ нет решения ОС, нет подробного плана работ, есть отдельные куски небрежно оформленных актов и расходных ордеров. По этим документам нет возможности оценить затраты на материалы, чеки отсутствуют, нет обоснованного расчета расхода материалов, стоимости работ. При оценке работ, если брать во внимание большие объемы, затраты превышены в 1,5 – 2 раза.

Анализ расходов по целевым сборам на уголь показал следующую печальную ситуацию (Приложение 3). Председатель правления Жежерун И.И. летом 2019 г. пыталась увеличить целевой взнос на уголь в 1,5 раза и сделать его 15 тыс. рублей с однокомнатной квартиры и 22,5 тыс. рублей с двухкомнатной.

В связи с этим, РК просчитала по первичным бухгалтерским документам расход угля в отопительных сезонах, начиная с 2011 г., и получилась такая картина: 2011/2012 гг. - 105,86 т; 2012/2013 гг. - 78,42 т (частично топили древесиной); 2013/2014 гг - 57,29 т (частично топили древесиной); 2014/2015 гг. - 0 (топили древесиной); 2015/2016 гг. - 84 т (частично топили

древесиной); 2016/2017 гг. - 171,28 т.; 2017/2018 гг. - 150,66 т.; 2018/2019 гг. - 202,25 т.; 2019/2020 гг. - 91,4 т.; 2020/2021 гг. - 121,1 т (примерно 15 тонн осталось в бункере на следующий сезон).

Также проанализировали среднюю температуру воздуха на улице в периоды значительного увеличения расхода угля. Анализ показал, что сильных морозов в эти годы не было, напротив, период 2018/2019 гг., где был наибольший расход угля, - средняя температура сезона была в 2 раза выше, чем, например, в отопительном сезоне 2011/2012 гг., когда даже стеклопакеты в доме ещё не стояли (потеря тепла была большая), а расход угля в 2 раза ниже.

Еще и цена тонны угля в 2018/2019 гг. возросла на 1000 рублей по сравнению с предыдущим периодом (5900 рублей/4900 рублей). Председатель правления И. И. Жежерун перед отопительным сезоном 2019/2020 гг. заключила договор на поставку угля по цене за тонну 6300 рублей, но при участии РК удалось снизить цену у того же поставщика до 5500 рублей за тонну, а также количество закупаемого угля в сезонах 2019/2020 гг. и 2020/2021 гг. снизилось более, чем в 2 раза (при контроле РК за приобретением угля в этих сезонах), причём зима в сезоне 2020/2021 гг. была значительно более холодной по сравнению с предыдущими годами, где расход угля был выше в 2 раза.

Необъяснимое повышение количества и цены угля в отопительных сезонах 2016/2017 гг., 2017/2018 гг., 2018/2019 гг. привело к потере денежных средств за эти годы на сумму более 1 млн. рублей. Остаток средств по целевым сборам на уголь на сегодняшний день составляет 246 155 рублей, расчёт произведён с учетом размера сбора за последние два сезона - 10 тысяч рублей с однокомнатной квартиры и 15 тысяч рублей с двухкомнатной квартиры. Следует отметить, что сумма целевого сбора на уголь в ДНТ не утверждается общим собранием, а принимается единоличным решением председателя, что противоречит 217-ФЗ, п. 9.4.6, 9.4.8 и 9.6 Устава ДНТ.

Возникшая ситуация с борьбой Полушкино против карьеров. Председатель публично сообщила о готовности перечисления 50 000 руб. частному лицу, используя членские взносы. РК пришлось подключиться к этому вопросу, что позволило сохранить деньги товарищества.

Критическая ситуация сложилась с землей ДНТ. Мы занимаем территорию 1 га на правах бессрочного пользования. В 2011 г. была возможность приватизации этого участка.

История вопроса: В 2009-2010 г. Габриэльянц Г.М., как члену правления, были переданы председателем правления Баклановым К.В. от управляющего Леонида разрозненные документы по земле. Целый ряд документов нами был восстановлен в Одинцовском Архиве. Не было кадастрового паспорта на землю – мы его с трудом получили. Вместе с Вильнером М.Я. неоднократно были в Администрации Одинцовского района, в т.ч. у зам. Одинцовской администрации Вареного Б.С. С юридической службой, работающей с Одинцовской

администрацией, была достигнута договоренность по приватизации нашей земли. Затрата на работу и оформление составили бы порядка 300 000 руб. Кроме того, была и другая фирма, готовая заняться этим вопросом.

Для решения этих вопросов потребовалось 15 поездок в Одинцово + 4 поездки в Кадастровую палату. При этом, ни одна поездка правлением оплачена не была. Все документы по списку 2013 г. переданы Жежерун И.И. для дальнейшей работы, т.к. заявила, что сама будет заниматься этим вопросом и тем более, что денег у нее на приватизацию земли нет. Это не помешало ей и ее рупору Кожеватову кричать на всех углах, что именно Габриэльянц Г.М. провалил эту работу.

За большую результативную работу она торжественно преподнесла пакетик зеленого чая. Это характеризует стиль сотрудничества с председателем правления и «благодарность» в участии деятельности ДНТ «Наука».

Такую же картину мы наблюдали и в отношении инициативы Архангельского А. по установке автоматических ворот на автостоянке, которыми все с благодарностью пользуются. Но правление их своими не считает.

В настоящее время РК при проверке дел с землепользованием установлено, что в кадастре земля числится за ДСК «Наука» по адресу: Московская область, Одинцовский район, в районе ст. Полушкино, ДСК "Наука" при Российской Академии Наук. Согласно Уставу ДНТ является правопреемником ДСК с 2004 г. Однако, в выписке из ЕГРЮЛ у ДНТ «Наука» отсутствуют сведения о создании юридического лица до 1 июля 2002 года. А ДСК «Наука», зарегистрированная 17.02.1969 года Исполкомом Одинцовского горсовета народных депутатов МО, как организация, не ликвидирована и существует по настоящее время.. При таком положении дел мы можем потерять землю, если уже не потеряли, тем более в этом году истекла упрощенная форма приватизации земли, а срок бессрочного пользования истекает по закону в 2024 г. (Статья 3 Закона РФ от 25.10.2001 г. № 137.). К решению вопроса о земле необходимо вернуться в ближайшее время.

Вместе с этим, необходимо принять меры для внесения всех соответствующих и юридически значимых записей относительно ДНТ «Наука» как правопреемника ДСК «Наука» в Единый государственный реестр юридических лиц.

ДНТ, в результате внесенных изменений Жежерун И.И. без согласования с Общим собранием, приобрело собственный адрес, не путать с адресом регистрации организации, и именно собственный адрес товарищества дает возможность прописки в ДНТ.

Председатель и правление в целом бездействуют и не контролируют ситуацию.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Как известно, здания и все технические сооружения ДНТ «Наука» сданы в эксплуатацию в 1975 г. и сейчас они составляют основу нашей технической базы. В большинстве своем это техника еще советских времен.

До сих пор в ДНТ не было, и сейчас нет, перспективного плана по ремонту и модернизации технических сооружений и инженерных сетей.

Летом 2019 г. (после увольнения Берегича Г.) и.о.управляющего Слежовым В. был подготовлен перечень мероприятий, которые в основном предусматривали косметический ремонт и наведение порядка (уборка мусора) в технических помещениях. Справедливости ради следует сказать, что определенная работа была проведена летом – осенью 2019 г. силами привлеченных энергетиков Кубинка энергосервис, специалиста поселка Герцена, сезонного рабочего Николая и члена правления Видясова М.

Одним из существенных недостатков в работе администрации, что после увольнения Берегича Г., как и при увольнении прежних управляющих, не был оформлен акт передачи дел и имущества. По заявлению Жежерун И.И. во всех наших технических и хозяйственных проблемах виноват Берегич Г. Тем более странно, почему не было зафиксировано состояние дел на тот период и не оформлен приемо-сдаточный акт? Где был председатель и правление в целом?

Энергосети

Работа в этой части сводится к небольшим текущим ремонтам, а также к ликвидации аварийных ситуаций. В свое время правление установило параллельные с квартирами счетчики в подвальном помещении. Это облегчило снятие показаний и контроль за расходом электроэнергии.

Потребление электроэнергии обеспечивает наш трансформатор, который тоже по возрасту древний. Обслуживает его Кубинкаэнергосервис .

По объяснению Слежова В. нет смысла его трогать, пока он работает.

Давно пора решить проблему с проводами, которые гирляндами висят в общих коридорах.

Кочегарка

Летом – осенью 2019 г. были проведены работы по укреплению каркаса печи, ремонт люка бункера и освещения кочегарки, установка электрощита. Вызывает беспокойство большой износ труб и вентиля системы отопления. Жители отдельных квартир жалуются на холодные батареи в текущем отопительном сезоне. Часть магистральных труб горячей воды - холодные. По всей видимости, при каждом сезонном включении отопления требуется прокачка системы

Канализация и станция перекачки

Закрытие местных очистных сооружений ставит нас в непростое положение, как и окружающие нас СНТ и поселки. Не ясна перспектива в этом вопросе. Летом 2019 г. проведена определенная работа: заменили ржавую лестницу на станции перекачки; установили новый электрощит на освещение. Основная проблема – в насосах. Из двух работал только один, и тот, летом 2020 г. вышел из строя. Следует решить вопрос с вентиляцией перекачки, т.к. при ремонте крыши вентиляционные отверстия были заделаны. Повышенная влажность, особенно зимой, пагубно влияет на технику и электрику.

Канализационные трубы при наличии колодцев не проверяются.

Водоснабжение

Как и электричество воду мы получаем через ГДОК «Чайка». Подключение к магистрали нашего трубопровода осуществляется в полуразрушенном доме под ржавым ящиком. Нет доступа к манометру, нет защиты от злоумышленников.

Благоустройство территории

Нет плана благоустройства территории с учетом соблюдения интересов различных групп членов ДНТ. С ликвидацией беседки надо организовать еще одно место для отдыха.

И как итог по технической части: оборудование в целом старое, в любой момент может выйти из строя, требуется, по согласованию с Общим собранием, иметь комплексный план по ремонту и замене основных узлов системы отопления, перекачки и т.д., а не как сейчас, практика затыкания дыр.

В случае недоверия отчету Ревизионной комиссии предлагаем провести независимую аудиторскую проверку, на что предусмотреть в приходно-расходной смете на 2021 год соответствующие расходы.

Приложения:

Приложение 1 - исполнение сметы по годам 2017-2020 на 3 листах

Приложение 2 – по долгам членов ДНТ на 01.01.2021 на 5 листах

Приложение 3 – анализ использования целевых средств на уголь за период 2011-2021 на 1 листе

Члены ревизионной комиссии:

Габриэльянц Г. М. _____

Петрова Ю.В. _____

Калинина М.Н. _____