ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЁТ РЕВИЗОРА

о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН СНТ «Родник» (ИНН 7737132192) за 2024–2025 гг. с анализом связанных операций иных периодов

г. Истра, Московская область 25 октября 2026 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ РЕВИЗИИ

Настоящая проверка назначена и проводится Ревизором ТСН СНТ «Родник» Савченко В.П., избранным решением Общего собрания членов Товарищества (Протокол № 35 от 12 июля 2025 г.).

ПРАВОВЫЙ БАЗИС РЕВИЗИИ:

- Статья 20 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (далее — ФЗ № 217-ФЗ);

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее — ФЗ № 402-ФЗ);

- Устав ТСН СНТ «Родник» в актуальной редакции.

Целью ревизионных мероприятий является осуществление независимого контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, установление комплаенса (соответствия) действий исполнительного органа (Правления и Председателя) нормам действующего законодательства РФ, а также верификация целевого и эффективного использования денежных средств, сформированных за счет членских и целевых взносов участников.

Ввиду недобросовестного поведения руководства СНТ, выразившегося в систематическом сокрытии учетных регистров, Ревизор, руководствуясь принципом полноты и непрерывности аудита, сформировал настоящий **Промежуточный отчет**. Документ фиксирует промежуточные аналитические выводы, основанные на встречной проверке (сверке) документов, полученных из внешних источников, а также легитимирует факт приостановления сквозного аудита по вине проверяемых лиц.

2. ОГРАНИЧЕНИЕ ОБЪЕМА АУДИТА И ФАКТЫ ВОСПРЕПЯТСТВОВАНИЯ ЗАКОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕВИЗОРА

В процессе исполнения контрольных функций Ревизором в адрес Председателя Правления Борина А.Н. были направлены официальные требования:

1. **Запрос на предоставление документов от 12.01.2026 г.** (установленный срок исполнения — до 10.01.2026 г., пролонгирован).

2. **Повторное требование от 23.02.2026 г.** (со специальным предупреждением о мерах юридической ответственности и сроком исполнения до 27.02.2026 г.).

Несмотря на императивное требование **части 5 статьи 20 ФЗ № 217-ФЗ**, согласно которому Правление и Председатель обязаны обеспечить безусловный доступ ревизионной комиссии к любым документам Товарищества, исполнительным органом допущено умышленное и неправомерное ограничение объема проверки.

Ревизору было отказано в предоставлении следующих системно значимых объектов контроля:

1. **Доступ к электронной базе данных программного комплекса «1С: Бухгалтерия СНТ»** (в режиме просмотра или в виде архивной копии). Данный отказ полностью блокирует проведение автоматизированного аудита и делает невозможным установление корректности формирования проводок, сопоставление первичных документов с аналитическими счетами и верификацию достоверности Баланса и Отчета о финансовых результатах.

2. **Оборотно-сальдовая ведомость (ОСВ)** в развертке по всем субсчетам и аналитическим объектам за период 2024–2025 гг., а также **регистры и карточки счетов 50 (Касса), 51 (Расчетные счета), 60 (Расчеты с поставщиками и подрядчиками), 70 (Расчеты по оплате труда), 71 (Расчеты с подотчетными лицами), 76 (Расчеты с разными дебиторами и кредиторами)**.

3. **Первичная оправдательная документация по расходам ФОТ и подотчетных сумм**: штатные расписания, трудовые соглашения, кассовые ордера, оригиналы товарно-транспортных накладных, а также унифицированные формы актов сдачи-приемки результатов выполненных работ (КС-2) и справок о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3).

ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ДЕЙСТВИЙ РУКОВОДСТВА: Указанные действия (бездействие) Председателя Борина А.Н. содержат явные признаки состава административного правонарушения, предусмотренного **статьей 14.8 КоАП РФ**. Более того, сокрытие финансовых реестров от законного контроля расценивается Ревизором как умышленное создание условий для сокрытия фактов нецелевого расходования, присвоения и растраты вверенного имущества (имущественных прав) членов Товарищества.

3. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА МАТЕРИАЛОВ УГОЛОВНО-ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ ПРОВЕРОК В ОТНОШЕНИИ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ ТСН СНТ

В ходе проведения проверочных мероприятий из альтернативных официальных источников Ревизором были извлечены и исследованы процессуальные материалы правоохранительных органов, прямо свидетельствующие о наличии затяжного корпоративно-правового конфликта и признаков системных деликтов (правонарушений) в действиях руководства.

Установлено, что жалобы участников ТСН СНТ «Родник» (в частности, Пановой Е.Г.) на систематические неправомерные действия финансового характера со стороны Председателя Борина А.Н. прошли процедуру ведомственного контроля Истринской городской прокуратуры Московской области и были направлены по подведомственности для проведения досудебной проверки.

По результатам рассмотрения в **ОМВД России по городскому округу Истра** (г. Истра, ул. Коммуны, д. 11А) были инициированы уголовно-процессуальные проверки, зарегистрированные в установленном порядке в Книге учета заявлений и сообщений о преступлениях, об административных правонарушениях, о происшествиях (КУСП):

1. **КУСП от 10.12.2024 г. № 36401**;
2. **КУСП от 11.12.2024 г. № 36527**;
3. **КУСП от 31.01.2025 г. № 2847**.

В настоящее время в отношении должностных лиц ОМВД России по г.о. Истра подана официальная жалоба в порядке **статьи 124 УПК РФ** и **статьи 10 Федерального закона «О прокуратуре РФ»** ввиду их бездействия и не направления в адрес заявителей копий итоговых процессуальных решений.

4. ЭКСПЕРТНО-АУДИТОРСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ВСТРЕЧНЫХ РАСЧЕТОВ С КОНТРАГЕНТАМИ: ФАКТЫ НЕПРАВОМЕРНОГО ВЫВОДА И ОТВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ

По итоговым показателям представленных актов сверки выявлено превышение учтённых оплат над начислениями по актам. Это показатель для проверки остатков авансов и дебиторской задолженности, но не установленная сумма ущерба. Периоды актов различны и выходят за рамки 2024–2025 гг.; суммы нельзя автоматически относить к расходам исключительно проверяемого периода.

Контрагент	Оплаты, руб.	Начисления, руб.	Разница, руб.	Статус проверки
ИП Венгер Е.Д.	2 091 685,10	937 800,00	1 153 885,10	Акт до

				22.09.2026; нужны договоры, акты, выписки
ИП Ксендзук И.В.	3 633 484,04	3 354 902,57	278 581,47	Акт до 24.11.2025; сверить расчёты и документы
ИП Кузнецов С.В.	614 765,15	166 980,83	447 784,32	Акт до 25.07.2025; проверить авансы
ООО «РЕСУРС ПРАВА»	1 235 562,00	1 094 601,00	140 961,00	Только данные исходного отчёта; акт не предоставлен
ИТОГО по исходной таблице	7 575 496,29	5 554 284,40	2 021 211,89	Включая непроверенные данные ООО
ИТОГО по 3 представленным актам	6 339 934,29	4 459 683,40	1 880 250,89	Подлежит подтверждению первичными документами

ВЫВОД № 1. По трём предоставленным актам разница составляет 1 880 250,89 руб.; с учётом строки ООО «РЕСУРС ПРАВА» из исходного отчёта — 2 021 211,89 руб. Арифметика таблицы согласована. Правовая природа сумм (аванс, задолженность, возврат, зачёт, услуги без полученных ревизором актов) пока не установлена.

Поручаю запросить по каждому исполнителю договоры и дополнительные соглашения, счета, акты, отчёты по судебным делам, выписки банка, обороты по счетам 60 и 76, подтверждения возвратов и зачётов; составить поконтрагентную ведомость с единым срезом на 31.12.2025 и на дату ревизии.

1. Выявлено прямое нарушение требований **статьи 9 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»**: каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Перечисление **более 2 миллионов рублей** без наличия двусторонних актов сдачи-приемки услуг на протяжении

длительного времени свидетельствует об умышленном искажении данных бухгалтерского учета и отчетности.

2. Правление СНТ фактически осуществляло скрытое авансовое кредитование группы частных лиц (юристов) за счет целевых взносов членов СНТ, что не предусмотрено ни одной приходно-расходной сметой Товарищества (прямое нарушение **частей 8–10 статьи 14 ФЗ № 217-ФЗ**).

3. В действиях Председателя Борина А.Н., единолично подписывавшего платежные поручения и акты сверки, усматривается прямое нарушение **статьи 53.1 ГК РФ**, обязывающей лицо, выступающее от имени юридического лица, действовать в его интересах добросовестно и разумно.

5. СДЕЛКА С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ И ВЫПЛАТА МАКАРОВОЙ И.С.

Протокол общего собрания № 33 от 12.10.2024 содержит вопрос об обмене участка № 50:08:0070331:278 на участок № 50:08:0070331:189. В предоставленном договоре мены предусмотрена денежная разница 299 275,44 руб. Претензия ревизора указывает на перечисление данной суммы 08.07.2025; банковская выписка, подтверждающая конкретную операцию, в текущем комплекте отдельно не представлена. Протокол правления № 60 от 04.10.2025 (п. 1.2) содержит решение принять меры к возврату перечисленных Макаровой И.С. денежных средств и процентов.

ВЫВОД № 2. Налицо существенное расхождение между описанным в материалах решением об обмене и договором с доплатой, требующее проверки полномочий на согласование выплаты, действительности договора, исполнения решения правления и регистрации перехода прав. Сумма 299 275,44 руб. — предмет отдельной проверки, а не уже установленный ущерб.

Следует истребовать полный протокол № 33 с результатами голосования по вопросу обмена, оба варианта договора, выписку банка за 08.07.2025, платёжное поручение, документы Росреестра и выписки ЕГРН, а также сведения о возврате денежных средств и действиях по решению правления № 60.

6. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЗНОСАМ И СВЕДЕНИЯМ ФССП.

Представлены акты сверки № 65/1 и № 65/2 от 15.02.2026 по членским и целевым взносам Макаровой И.С. В документах имеются многочисленные начисления, корректировки и зачёты за 2017–2026 гг.; их необходимо перепроверить по решениям общих собраний, платёжным документам, основаниям зачётов и истории прав на участки. Скриншот поиска ФССП с

результатом «ничего не найдено» не подтверждает отсутствие исполнительных производств в целом и не доказывает неисполнение судебных решений.

ВЫВОД № 3. Необходимо составить подтверждённую карточку расчётов по каждому участку и каждому виду взноса, а сведения о предъявлении исполнительных документов запросить у ответственных лиц и ФССП в установленном порядке.

7. ИТОГОВАЯ РЕЗОЛЮЦИЯ И ПРАВОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ РЕВИЗОРА

1. Ввиду недобросовестного сокрытия Правлением регистров синтетического и аналитического учета, первичной кассовой документации и базы «1С», Ревизор официально заявляет о **невозможности подтверждения достоверности Годовой бухгалтерской отчетности Товарищества**, а также правомерности исполнения сметы доходов и расходов за 2024–2025 гг. в полном объеме.

2. Выявлены значительные разницы по расчётам с юридическими исполнителями: 1 880 250,89 руб. по трём актам и 2 021 211,89 руб. по исходной таблице.

3. Условия договора мены с Макаровой И.С. и вопрос доплаты 299 275,44 руб. требуют отдельного документального и правового исследования; правление ранее поручило принять меры к возврату средств.

4. Состояние задолженности по взносам и фактическое исполнение судебных решений необходимо подтвердить по первичным документам и официальным сведениям.

5. Наличие признаков уголовного или административного правонарушения, умысла либо недействительности сделки настоящей промежуточной ревизией не установлено.

6. Председателю и правлению предоставить в течение 10 рабочих дней после получения отчёта регистры, банковские выписки, сметы, договоры, акты и подтверждения исполнения решения правления № 60; при невозможности — письменное объяснение.

7. Провести дополнительную сверку расчётов с исполнителями юридических услуг на единую дату, с участием бухгалтера и ревизора, и оформить разногласия.

8. Представить правлению информацию о перечислении и возврате 299 275,44 руб. по сделке с Макаровой И.С. и документы по государственной регистрации.

9. Инициировать созыв внеочередного общего собрания в порядке и сроки, предусмотренные законом № 217-ФЗ и уставом, с повесткой: рассмотрение промежуточного отчёта; обеспечение доступа к документам; проверка договоров юридических услуг; исполнение решения по сделке мены; поручения по итогам ревизии.

10. После получения недостающих документов подготовить окончательное ревизионное заключение и предложения о защите имущественных интересов Товарищества; при выявлении подтверждённых нарушений решить вопрос об обращении в компетентные органы.

Настоящий отчёт составлен от лица ревизора как проект для проверки и подписания уполномоченным лицом; изложенные выводы основаны на перечисленных документах и не заменяют судебное установление фактов.

Ревизор ТСН СНТ «Родник» _____ / Савченко В.П. /