

ПОЯСНЕНИЕ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПЛАНОВОЙ ПРОВЕРКИ (РЕВИЗИИ) ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЮЖНЫЕ ДАЛИ» ЗА 2025 ГОД ОТ 15 МАРТА 2026 Г

Учет взносов в ТСН

Средства для осуществления деятельности товарищества поступают от членов ТСН в виде взносов и собственников, не являющихся членами ТСН. Они делятся на две категории:

Членские – уплачиваемые для ведения обычной деятельности: оплата труда наемных работников, приобретение канцтоваров, обслуживание помещения, где ведется работа. Взносы уплачиваются на постоянной основе.

- Целевые – предназначаются для определенных целей. Например, было принято решение установить камеры видеонаблюдения. Взносы взимаются единовременно в размере фактических затрат.

Учет взносов членов товарищества осуществляется на счете 86. К нему открываются два субсчета:

- 86.1 – членские взносы;
- 86.2 – целевые взносы.

ТСН имеет право: в бухгалтерском учете начислять дебиторскую задолженность по членским и целевым взносам по счету Д76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» К86 «Целевое финансирование» (метод начисления) или отражать только поступление денежных средств на расчетный счет Д51 «Расчетный счет» К76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (кассовый метод).

Для начала в учетной политике ТСН необходимо закрепить (п. 4 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации») на какую дату товарищество будет отражать на счете 86 «Целевое финансирование» средства на ведение уставной некоммерческой деятельности: на дату фактического поступления денежных средств (кассовый метод); или на дату начисления (метод начисления) Другими словами, ТСН должно принять решение: в бухгалтерском учете начислять дебиторскую задолженность по членским и целевым взносам по счету Д76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» К86 «Целевое финансирование» (метод начисления) или отражать только поступление денежных средств на расчетный счет Д51 «Расчетный счет» К76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (кассовый метод).

По состоянию на 15.03.2026 г., если принять условно за правило ведения учета метод начисления, то можно увидеть из ниже представленной таблицы :

По данным анализа счета 86.02 , 2025 г было начислено 4 579 603,08 рублей, в том числе целевые взносы и членские взносы за 2-4 кв 2025 г, 1 кв 2026 г.

Взносы за 1 квартал 2025 года были начислены 27.12.2024.г. Сумма начисления меньше на 5560 рублей, чем планировалось по смете доходов/расходов.

Рекомендация:

Проверить корректность начисления, доначислить, выставить счет для оплаты, проконтролировать поступление средств.

Либо пояснить каким образом при формировании доходная часть в смете была сформирована из расчета 164*5560(далее доплата 880 р)

1 кв 2025 письмо председателя 27.12.24	906280	5560	163	?
2 кв 2025 письмо председателя 28.03.25	911840	5560	164	?
3 кв 2025	984000	6000	164	?
Взносы за 4 квартал 2025 года	984000	6000	164	?

15.12.2025 были начислены взносы в размере -2750 руб.

24.12.2025 были начислены взносы за 1 кв. 2026 г. в размере 6000 руб., соответственно, с-но бухгалтерскому учету по начислению , данные платежи не могут считаться авансовыми(хотя таковыми являются)

Поскольку ТСН "ЮЖНЫЕ ДАЛИ" имели отрицательное начальное сальдо на счёте 86 «Целевое финансирование» , так же не корректные обороты в результате неправильного ведения учёта, что не подлежит анализу, мной было принято решение анализировать кассовым методом, т.е. движение денежных средств по расчетному счету В результате чего образовались разные цифры переходящего остатка.

ТСН "ЮЖНЫЕ ДАЛИ"

Анализ счета 86.02 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Назначение целевых средств			
86.02, Прочее целевое финансирование и поступления	Начальное сальдо		-1 172 757,94
Приобретение материалов на хозяйственные нужды (НК ст. 254, пп. 1.2 и 1.3)	Начальное сальдо		-23 604,00
	86		23 604,00
	Оборот		23 604,00
	Конечное сальдо		
Банковское обслуживание	Начальное сальдо		-67 083,16
	51	67,74	67,74
	86		67 083,16
	Оборот	67,74	67 150,90
	Конечное сальдо		
Заработная плата	Начальное сальдо		-2 118 326,69

	86		2 118 326,69
	Оборот		2 118 326,69
	Конечное сальдо		
Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Рарус	Начальное сальдо		-14 600,00
	86		14 600,00
	Оборот		14 600,00
	Конечное сальдо		
Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Рарус	Начальное сальдо		-15 235,00
	86		15 235,00
	Оборот		15 235,00
	Конечное сальдо		
Контрольно-пропускной режим	Начальное сальдо		-850 000,00
	86		850 000,00
	Оборот		850 000,00
	Конечное сальдо		
Оперативно-техническое обслуживание ул.освещения и измерение почасовых объемов потребления эл.энергии	Начальное сальдо		-244 501,01
	86		244 501,01
	Оборот		244 501,01
	Конечное сальдо		
Очистка проезжей части улиц, проездов от снега з/у 50:32:0040131:1003	Начальное сальдо		-290 500,00
	86		290 500,00
	Оборот		290 500,00
	Конечное сальдо		
Почтовые расходы	Начальное сальдо		-11 795,35
	86		11 795,35
	Оборот		11 795,35
	Конечное сальдо		
Приобретение расходных материалов для оргтехники	Начальное сальдо		-1 980,00
	86		1 980,00
	Оборот		1 980,00
	Конечное сальдо		
Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс Управление сайтом	Начальное сальдо		-39 685,00

	86		39 685,00
	Оборот		39 685,00
	Конечное сальдо		
Прочие расходы	Начальное сальдо		-6 018 949,92
	86		6 018 949,92
	Оборот		6 018 949,92
	Конечное сальдо		
Расходы на канцелярские товары (НК ст. 264 пп. 1.24)	Начальное сальдо		-2 768,00
	86		2 768,00
	Оборот		2 768,00
	Конечное сальдо		
Расходы на обеспечение контрольно-пропускного режима, видеонаблюдение	Начальное сальдо		-227 400,00
	86		227 400,00
	Оборот		227 400,00
	Конечное сальдо		
Расходы на обеспечение пожарной безопасности	Начальное сальдо		-19 440,00
	86		19 440,00
	Оборот		19 440,00
	Конечное сальдо		
Расходы на содержание КПП и въездной группы	Начальное сальдо		-21 500,00
	86		21 500,00
	Оборот		21 500,00
	Конечное сальдо		
Расходы на техническое обслуживание газопровода	Начальное сальдо		-465 758,64
	86		465 758,64
	Оборот		465 758,64
	Конечное сальдо		
Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnr-ud.ru)	Начальное сальдо		-56 209,77
	86		56 209,77
	Оборот		56 209,77
	Конечное сальдо		
Расходы на электроэнергию для освещение общественной зоны з/у 50:32:0040131:876 и хозяйственные нужн	Начальное сальдо		-152 250,04
	86		152 250,04
	Оборот		152 250,04

	Конечное сальдо		
Расходы на электроэнергию для освещение проезжей части, проездов з/у 50:32:0040131:1003	Начальное сальдо		-1 139 684,52
	86		1 191 670,19
	Оборот		1 191 670,19
	Конечное сальдо		51 985,67
Расходы на юридические, бухгалтерские, информационные, консультационные услуги (НК ст. 264 п. 1)	Начальное сальдо		-830 200,00
	86		830 200,00
	Оборот		830 200,00
	Конечное сальдо		
Ремонт шлагбаума	Начальное сальдо		99 300,00
	86		-99 300,00
	Оборот		-99 300,00
	Конечное сальдо		
Сбор и вывоз ТКО (НК ст. 254 пп. 1.7)	Начальное сальдо		-1 534 000,00
	86		1 534 000,00
	Оборот		1 534 000,00
	Конечное сальдо		
Сбор и вывоз ТКО через оператора МСК-НТ	Начальное сальдо		-182 951,46
	86		182 951,46
	Оборот		182 951,46
	Конечное сальдо		
Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	Начальное сальдо		-16 333,00
	86		16 333,00
	Оборот		16 333,00
	Конечное сальдо		
Услуга "Заведующий хозяйством - Комендант"	Начальное сальдо		-580 000,00
	86		580 000,00
	Оборот		580 000,00
	Конечное сальдо		
Членский взнос	Начальное сальдо		13 652 697,62
	51		10 510,00
	68		3 255,00
	69		1 401,89
	71		350,00
	76		4 579 603,08
	84		1 590 000,00
	86	14 877 441,23	

	90	3 433 657,74	
	Оборот	18 311 098,97	6 185 119,97
	Конечное сальдо		1 526 718,62
	Оборот	18 311 166,71	21 062 628,94
	Конечное сальдо		1 578 704,29

Кроме того, по выявленному факту списания задолженности 31.12.2025 г в сумме 503 942,68 был причинен убыток СНТ. Кроме того взыскать суммы выплаченные в виде Считаю, необходимо определить к какому периоду относились бездействие председателя и привлечь к гражданской (материальной) ответственности в соответствии с законодательством РФ.

Статьей 53.1 ГК РФ установлено, что лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени (п. 3 ст. 53), обязано возместить по требованию юридического лица, его учредителей (участников), выступающих в интересах юридического лица, убытки, причиненные по его вине юридическому лицу. Лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени, несет ответственность, если будет доказано, что при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей оно действовало недобросовестно или неразумно, в том числе если его действия (бездействие) не соответствовали обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску (ч. 1 ст. 53.1 ГК РФ). В соответствии с ч. 3 ст. 53.1 ГК РФ лицо, имеющее фактическую возможность определять действия юридического лица, обязано действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно и несет ответственность за убытки, причиненные по его вине юридическому лицу. Таким образом, гражданская (материальная) ответственность председателя СНТ наступает в силу положений ст. ст. 15, 53.1 ГК РФ. В случае причинения убытков товариществу виновными действиями председателя к нему могут быть предъявлены иски о возмещении убытков. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Бухгалтерская справка 23 от 16.07.2025

Списание Дт задолженности по которой истек срок исковой давности или обязательство прекращено из-за невозможности его исполнения по взносам с членами ТСН и собственниками, ведущими садоводство в границах ТСН «Южные дали» без участия в товариществе

№	Дебет		Кредит		Сумма
	Счет		Счет	Аналитика	
1	84.02		76.06	Аброскина Тамара Владимировна должник	31 599,88
2	84.02		76.06	Цирер Виктория Пинкусовна должник	7 581,61
3	84.02		76.06	Махмуткин Борис Сергеевич должник	130 292,71
4	84.02		76.06	Белашова Ирина Ивановна должник	100 430,33
5	84.02		76.06	Шевякова Мария Михайловна должник	4 940,72
6	84.02		76.06	Кривошеин Максим Андреевич уч 172	19 668,00
7	84.02		76.06	Снисаренко Игорь Юрьевич уч 163 Основной договор	2 434,20
8	84.02		76.06	ООО "Амбrella свет", Смирнов Александр Сергеевич уч 95 Основной договор	546,00
9	84.02		76.06	Березовская Ирина Владимировна уч 125 Основной договор	69 463,79
10	84.02		76.06	Горбунова Марина Юрьевна уч. 159 Основной договор	24 985,00
11	84.02		76.06	Горбунова Марина Юрьевна уч. 160 Основной договор	24 985,00
12	84.02		76.06	Михальченкова Галина Анатольевна уч 8 Основной договор	3 919,00
13	84.02		76.06	Ахполов Марат Николаевич должник	83 096,44
			ИТОГО		503 942,68

