

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

О компетенции правления ТСЖ по распоряжению средствами, предназначенными для текущего ремонта МКД, и о квалификации расходов, не соответствующих смете

1. Краткая постановка вопроса

Собственники помещений в МКД, управляемом ТСЖ, приняли решение о наделении правления полномочиями по распоряжению денежными средствами, предназначенными для текущего ремонта, после чего правление израсходовало эти средства на цели, прямо не связанные с текущим ремонтом (гирлянды, праздничные мероприятия, оплата юридических услуг), и не согласующиеся с утверждённой сметой доходов и расходов. Ставятся три взаимосвязанных вопроса: (1) допустимо ли толковать соответствующую формулировку документа (устава / протокола общего собрания / положения о правлении) как предоставление правлению права распоряжаться средствами текущего ремонта «по своему усмотрению»; (2) является ли расходование средств вне утверждённой сметы превышением полномочий; (3) образуют ли такие расходы состав растраты (ст. 160 УК РФ) либо иного правонарушения и какие средства защиты доступны собственникам.

Существенная оговорка о предмете разбора. Текст документа, изображённый на фотографии, в распоряжение не передан. Поскольку формулировка допускает несколько юридически различных прочтений, ниже разобраны **все** существенные версии — в зависимости от того, в каком документе и в какой редакции содержится спорная фраза (раздел 3), а также все существенные версии по вопросам компетенции (раздел 4), целевого использования средств (раздел 5) и уголовно-правовой квалификации (раздел 6).

2. Исходные нормы: кто в ТСЖ вообще вправе решать вопросы о деньгах

2.1. Три уровня компетенции

Орган	Норма	Что решает применительно к деньгам на текущий ремонт
Общее собрание собственников помещений (ОСС)	ст. 44, 45, 46 ЖК РФ	Принятие решений о текущем ремонте общего имущества — п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; решения о благоустройстве земельного участка — п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; пользование общим имуществом иными лицами — п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Общее собрание членов ТСЖ (ОСЧ) — высший орган	ст. 145, 146 ЖК РФ; п. 1 ст. 123.14, п. 2 ст. 65.3 ГК РФ	Установление размера обязательных платежей и взносов — п. 4 ч. 2 ст. 145; образование специальных фондов, включая фонд на восстановление и ремонт общего имущества — п. 5 ч. 2 ст. 145; утверждение годового плана (сметы) финансовой деятельности и отчёта о его исполнении — п. 8 ч. 2 ст. 145; направления использования дохода от хозяйственной деятельности — п. 7 ч. 2 ст. 145; сдача общего имущества в аренду — п. 12 ч. 2 ст. 145
Правление ТСЖ	ст. 147, 148 ЖК РФ	Принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме отнесённых к компетенции ОСС и ОСЧ (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ); составляет смету и отчёт и представляет их ОСЧ на утверждение (ст. 148 ЖК РФ); организует выполнение решений ОСС/ОСЧ, заключает договоры подряда в пределах утверждённых решений и сметы
Председатель правления	ст. 149 ЖК РФ	Действует без доверенности, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением или ОСЧ (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ)

2.2. Ключевое соотношение: ст. 137 ЖК РФ — не полномочия правления

Изученные редакции ст. 137 ЖК РФ (в том числе приведённые в редакциях федеральных законов от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 08.08.2024 № 250-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ, а также распоряжения

Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп) в релевантной части идентичны и закрепляют права **самого товарищества**: определять смету доходов и расходов на год (п. 2 ч. 1 ст. 137), устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника (п. 3 ч. 1 ст. 137), передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы (п. 6 ч. 1 ст. 137), предоставлять в пользование часть общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 137).

Правосубъектность ТСЖ реализуется исключительно через его органы (п. 1 ст. 53, ст. 65.3 ГК РФ; ст. 144, 147, 149 ЖК РФ). Соответственно, право «определять смету» (п. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ) означает, что смету **утверждает ОСЧ** (п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) по проекту, подготовленному правлением (ст. 148 ЖК РФ), а не то, что сметой распоряжается правление. Право «устанавливать размеры платежей и взносов» (п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ) реализуется ОСЧ (п. 4 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Наличие в изученных источниках разных редакционных версий ст. 137 ЖК РФ (в том числе воспроизводящих старую редакцию п. 1 ч. 1) не влияет на этот вывод: ни одна из версий не наделяет правление самостоятельным правом менять целевое назначение средств.

2.3. О правовой природе средств, поступивших на текущий ремонт

Плата за содержание жилого помещения включает плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). Средства аккумулируются на счёте ТСЖ и юридически принадлежат товариществу, однако имеют **целевое назначение**, определяемое решением ОСС о текущем ремонте и утверждённой ОСЧ сметой. Это подтверждается:

- п. 18 Правил содержания общего имущества в МКД (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491): текущий ремонт проводится **по решению общего собрания собственников**;
- Минимальным перечнем услуг и работ (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, приложение № 7 — примерный перечень работ текущего ремонта);
- правилами бухгалтерского учёта о целевом финансировании (счёт 86 «Целевое финансирование», План счетов, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н) и ст. 251, 250 НК РФ (о целевом характере поступлений некоммерческой организации).

3. Версии толкования спорной формулировки (разбор «по фото»)

Поскольку точный текст не представлен, юридически значимы **четыре** типичных варианта, и каждый даёт разный ответ.

Версия А. Формулировка содержится в уставе ТСЖ

Толкование. Устав утверждается ОСЧ (п. 1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) и не может расширять компетенцию правления за счёт компетенции ОСС/ОСЧ. Ч. 2 ст. 147 ЖК РФ формулирует остаточную компетенцию правления: всё, что не отнесено к ОСС и ОСЧ. Следовательно, фраза «правление распоряжается средствами текущего ремонта» в уставе может означать только **оперативно-исполнительские** действия: выбор подрядчика, очередность работ, заключение договоров, приёмку — в пределах решения ОСС о текущем ремонте и утверждённой сметы.

Если в уставе написано «по своему усмотрению» или «определяет направления расходования» — такое положение в части, противоречащей императивным нормам ст. 44, 145, 147 ЖК РФ, **не подлежит применению** (ст. 3, 5, 8 ЖК РФ; п. 1 ст. 422, ст. 168 ГК РФ), а равно не может толковаться как отменяющее обязательность сметы.

Практический вывод по версии А. Ответ на вопрос «можно ли трактовать текст как право распоряжаться по усмотрению» — **нет**. Уставное положение даёт правлению лишь право исполнять, но не право изменять цели и смету.

Версия Б. Формулировка содержится в протоколе ОСС/ОСЧ («наделить правление полномочиями по распоряжению средствами текущего ремонта»)

Толкование. Решение ОСС/ОСЧ — это решение собрания, к которому применяются правила гл. 9.1 ГК РФ (ст. 181.1–181.5 ГК РФ; п. 103 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 — правила гл. 9.1 применяются и к решениям иных коллегиальных органов, включая правление).

Здесь возможны две конкурирующие трактовки:

- **Узкая (доминирующая):** полномочие делегировано в объёме, не выходящем за пределы утверждённой сметы и принятого решения о текущем ремонте. Формулировка легитимирует правление как «заказчика» работ, но не позволяет менять статьи сметы и целевое назначение средств.
- **Широкая (допускается отдельными судами и практикой ТСЖ):** собственники вправе определить, что оперативное распределение средств

по конкретным работам текущего ремонта осуществляет правление, поскольку ЖК РФ прямо не относит к исключительной компетенции собрания выбор конкретных подрядчиков, очередности и способа выполнения работ. Основание — ч. 2 ст. 147 ЖК РФ и п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (перечень вопросов компетенции ОСС не является безграничным, но и не поглощает всю хозяйственную деятельность).

Предел для обеих трактовок. Даже самое широкое решение ОСС/ОСЧ **не может** санкционировать расходование средств на цели, не предусмотренные сметой и не относящиеся к содержанию/ремонту общего имущества, поскольку это означало бы изменение размера и назначения платежей, то есть вторжение в компетенцию ОСЧ (п. 4, 5, 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Если толковать решение иначе, оно в соответствующей части ничтожно как принятое по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ), либо оспоримо как принятое с существенным нарушением (ст. 181.4 ГК РФ).

Практический вывод по версии Б. Формулировка протокола **не может** трактоваться как «усмотрение правления»; максимум — оперативное распоряжение в пределах сметы. Решение, которым собрание пыталось передать правлению право менять целевое назначение средств, подлежит оспариванию (или ничтожно в этой части).

Версия В. Формулировка содержится в решении о «перераспределении средств между статьями сметы в пределах утверждённого общего объёма»

Толкование. Такая практика допустима и встречается: собрание разрешает правлению перераспределять суммы между статьями внутри общего объёма сметы (например, между статьями «сантехнические работы» и «электромонтажные работы»), но **в пределах целей текущего ремонта**. Перераспределение средств текущего ремонта в пользу статей, не относящихся к ремонту и содержанию (праздники, оформление, представительские расходы), выходит за эти пределы.

Практический вывод по версии В. Расходы правомерны только в границах целевого блока «текущий ремонт/содержание» и при условии, что общий объём расходов не превышен. Выход за блок — превышение полномочий.

Версия Г. Формулировка содержится в Положении о правлении, в договоре управления (если ТСЖ заключило его с УК) или в локальном акте, утверждённом правлением

Толкование. Локальный акт правления не может расширять компетенцию правления, установленную ЖК РФ и уставом (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ). Положение о правлении, утверждённое самим правлением, в части, противоречащей закону, не применяется.

Практический вывод по версии Г. Юридической силы для изменения целевого назначения средств такой текст не имеет вовсе.

Сводная таблица по разделу 3

Версия	Может ли правление расходовать средства «по усмотрению»	Что допустимо
А. Устав	Нет	Исполнение решения ОСС о текущем ремонте в пределах сметы
Б. Протокол ОСС/ОСЧ	Нет (в части смены целей); спорно в части оперативного распределения	Оперативное распоряжение в пределах сметы и решения о ремонте
В. Решение о перераспределении внутри сметы	В ограниченном виде	Перераспределение между статьями текущего ремонта/содержания
Г. Локальный акт правления / договор управления	Нет	Ничего сверх закона и устава

4. Вопрос 1: относится ли распоряжение средствами текущего ремонта к исключительной компетенции собрания и допустимо ли делегирование

4.1. Позиция 1 (основная): решение о текущем ремонте и о расходовании средств — компетенция собрания

Аргументы:

1. **П. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ** прямо относит принятие решений о текущем ремонте общего имущества к компетенции ОСС. Для МКД под управлением ТСЖ этот вопрос решается общим собранием собственников, а «денежная» составляющая — установление размера платежей и взносов, образование фонда на ремонт, утверждение сметы и отчёта — отнесена к компетенции ОСЧ (пп. 4, 5, 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).
2. **П. 18 Правил № 491** прямо указывает: текущий ремонт проводится по решению общего собрания собственников.
3. **Ст. 147 ч. 2 ЖК РФ** ограничивает правление: оно решает вопросы, не отнесённые к компетенции собраний. Следовательно, изменение назначения средств, собранных на текущий ремонт, — вне компетенции правления.
4. Средства собраны с собственников на конкретную цель; их перенаправление меняет условие внесения платы (ст. 154, 156, 158 ЖК РФ), то есть затрагивает права собственников, что требует их волеизъявления.

Практический вывод по позиции 1. Делегирование правлению права распоряжаться средствами текущего ремонта по усмотрению недопустимо; допустимо делегирование оперативно-исполнительских функций.

4.2. Позиция 2 (альтернативная, встречается в практике): правление как постоянно действующий орган вправе самостоятельно решать «технические» вопросы расходования в рамках сметы

Аргументы:

1. **Ч. 2 ст. 147 ЖК РФ** — остаточная компетенция: всё, что не отнесено к собраниям, решает правление. ЖК РФ не относит к компетенции собраний выбор конкретного подрядчика, очерёдность и способ выполнения работ, закупку материалов.

2. **П. 6 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ** — ТСЖ вправе передавать по договору денежные средства лицам, выполняющим работы; операционную реализацию осуществляет правление.
3. **Ст. 156 ЖК РФ** в части определения размера платежей и взносов органами управления ТСЖ создаёт неопределённость, которая в практике иногда толкуется в пользу широкой компетенции органов управления.
4. Экономическая целесообразность: собрание не может оперативно решать каждую закупку.

Предел позиции 2. Она **не распространяется** на изменение целевого назначения средств: даже её сторонники признают, что расходование средств текущего ремонта на праздники, оформление, не предусмотренные сметой административные нужды требует решения ОСЧ об изменении сметы.

Практический вывод по позиции 2. В части оперативных закупок и выбора подрядчиков — правление действует самостоятельно; в части изменения целей и сметы — нет. Иными словами, спор о том, «чьё это полномочие», не меняет ответа на главный вопрос: расходы на гирлянды и праздники вне сметы неправомерны при любой из позиций.

4.3. Дополнительный аргумент: «усмотрение» ограничено целями деятельности ТСЖ

ТСЖ — некоммерческая организация, не преследующая извлечение прибыли (ст. 135 ЖК РФ, ст. 123.1, 123.12 ГК РФ). Расходование целевых средств на развлекательные и представительские цели, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, противоречит целям деятельности товарищества и принципу добросовестности (п. 3, 4 ст. 1, ст. 10 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Ссылка на «усмотрение» в такой ситуации квалифицируется как обход закона (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

5. Вопрос 2: расходование вне сметы — превышение полномочий и его последствия

5.1. Что означает «не согласуется со сметой»

Смета (годовой план финансовой деятельности) утверждается ОСЧ (п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), составляется и представляется правлением (ст. 148 ЖК РФ). Изменение сметы в течение года — также компетенция ОСЧ. Расход, не предусмотренный сметой, — это расход, не санкционированный высшим

органом, то есть **выход за пределы полномочий** (ч. 2 ст. 147, ст. 149 ЖК РФ).

5.2. Три возможные квалификации в зависимости от содержания расходов

А. Расходы, которые могут быть признаны правомерными при наличии соответствующей статьи в смете: - юридические услуги — относятся к административно-управленческим расходам, обычным для ТСЖ; правомерны, если предусмотрены сметой, обоснованы по объёму и цене и оказаны реально; при завышении цены или фиктивности — см. раздел 6; - праздничное оформление / гирлянды — могут рассматриваться как благоустройство (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), но требуют решения ОСС о благоустройстве и отдельной статьи сметы; к текущему ремонту (приложение № 7 к Правилам № 170) не относятся; - праздничные мероприятия — к содержанию и ремонту общего имущества не относятся; возможны только как расходы, финансируемые из иных источников (доходы от хозяйственной деятельности — п. 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) на основании решения ОСЧ и при наличии статьи в смете.

Б. Нецелевое использование средств — расходование средств, собранных на текущий ремонт, на любые цели, не предусмотренные сметой и решением о текущем ремонте. Последствия: обязанность восстановить средства, отчёт перед ОСЧ, дисциплинарная и гражданско-правовая ответственность (см. раздел 7), налоговые последствия (п. 14 ст. 250, п. 2 ст. 251, ст. 274, 289 НК РФ — утрата статуса целевых поступлений, включение в налоговую базу по налогу на прибыль, обязанность вести раздельный учёт).

В. Хищение — если расходование сопровождалось корыстным умыслом (раздел 6).

5.3. Смежные сделки: договоры с «своими» контрагентами

Если юридические услуги (или закупка гирлянд) оформлены договорами с лицами, аффилированными с членами правления, применяется ст. 27 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (конфликт интересов, требование об одобрении органом управления НКО) и ст. 173.1, 174 ГК РФ (сделки без необходимого согласия, выход за пределы ограничений). Такие сделки могут быть оспорены, а убытки — взысканы.

Практический вывод по разделу 5. Расходы правления на гирлянды и праздники за счёт средств текущего ремонта вне сметы — **превышение полномочий и нецелевое использование средств** при любой из позиций

раздела 4. Расходы на юриста — правомерны только при наличии статьи в смете, реальности услуг и рыночной цене; в противном случае — также нарушение.

6. Вопрос 3: растрата (ст. 160 УК РФ) или иное правонарушение

6.1. Позиция 1: состава растраты нет

Аргументы:

1. Хищение (ст. 158–162 УК РФ) требует **корыстной цели** и безвозмездного обращения чужого имущества в пользу виновного или других лиц (п. 1, 19 Постановления Пленума ВС РФ от 15.11.2016 № 48). Если деньги израсходованы на нужды дома (пусть и не по смете), но в интересах собственников, корыстного умысла нет — нет и хищения.
2. Если расходование произведено **по решению собрания** о наделении полномочиями (даже юридически небезупречному), отсутствует признак противоправности: лицо действовало в пределах волеизъявления собственников, пусть и с нарушением сметной дисциплины.
3. Расходы документально подтверждены, имущество (гирлянды, оборудование) оприходовано на баланс ТСЖ — признак обращения в чужую пользу отсутствует.
4. Нарушение сметы образует гражданско-правовое нарушение (убытки) и административное правонарушение (ст. 7.23.3 КоАП РФ — нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД), но не преступление.

Практический вывод по позиции 1. При отсутствии корыстного умысла — растраты нет; ответственность гражданско-правовая (убытки) и административная.

6.2. Позиция 2: состав растраты (ст. 160 УК РФ) может иметь место

Условия, при которых квалификация возможна:

1. **Вверенность имущества.** Денежные средства ТСЖ находятся в ведении председателя правления, подписывающего платёжные документы и совершающего сделки (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ), и членов правления, распоряжающихся счётом по решению правления. Это «вверенное имущество» в смысле ст. 160 УК РФ.

2. **Объективная сторона.** Незаконное безвозмездное обращение вверенных средств в пользу виновного или иных лиц (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ № 48). Признаки: отсутствие решения уполномоченного органа; расходы, не соответствующие уставным целям; оплата «юриста» без реально оказанных услуг; закупка по завышенным ценам с возвратом части средств; приобретенное имущество присвоено членами правления.
3. **Субъективная сторона.** Прямой умысел и корыстная цель (ст. 25 УК РФ). Доказывается совокупностью: аффилированность контрагентов, отсутствие актов оказанных услуг, отсутствие имущества на балансе, вывод средств на родственников, сокрытие расходов от ОСЧ и ревизионной комиссии.
4. **Размер** (примечания 2, 4 к ст. 158 УК РФ): значительный ущерб гражданину — от 5 000 руб.; крупный размер — свыше 250 000 руб.; особо крупный — свыше 1 000 000 руб.
5. **Квалифицирующие признаки.** Ч. 3 ст. 160 УК РФ — с использованием служебного положения (председатель правления, член правления); ч. 4 — организованная группа или особо крупный размер; ч. 3 — также в отношении чужого имущества, вверенного виновному.
6. **Момент окончания** — с момента, когда виновный получил реальную возможность распорядиться похищенным (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ № 48).

Практический вывод по позиции 2. Растрата имеет место, когда расходование сопровождается корыстным интересом: фиктивные услуги, завышение цен, присвоение приобретенного, вывод средств. «Гирлянды» и «праздники» сами по себе при документальном подтверждении и оприходовании — не хищение, но при отсутствии реальных закупок или при завышении цены — да.

6.3. Смежные составы

Ст. 201 УК РФ (злоупотребление полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации) — применима к председателю правления ТСЖ как к лицу, выполняющему управленческие функции в некоммерческой организации (примечание 1 к ст. 201 УК РФ). Требуется: использование полномочий вопреки законным интересам организации, цель — извлечение выгод для себя или других лиц, существенный вред. Применима, когда корыстная цель не доказана, но вред причинён умышленно.

Ст. 285, 286 УК РФ — неприменимы: председатель правления ТСЖ не является должностным лицом (примечание 1 к ст. 285 УК РФ).

Ст. 159 УК РФ — возможна в случаях фиктивных договоров с «юристом» или подрядчиком (мошенничество со стороны контрагента; при сговоре с членом правления — совокупность).

Ст. 15.14 КоАП РФ / ст. 285.1 УК РФ — если средства текущего ремонта поступили из бюджета (субсидия на благоустройство/ремонт): возможны претензии о возврате субсидии и квалификация нецелевого использования бюджетных средств.

Ст. 14.28 КоАП РФ (источник 1) в данном контексте **неприменима**: она регулирует ответственность за нарушение требований к привлечению денежных средств граждан в долевое строительство и не распространяется на расходование средств текущего ремонта.

6.4. Ключевой разграничитель

Признак	Растрата (ст. 160 УК)	Нецелевое использование (гражданско-правовое/ административное)
Воля собственников	Игнорируется полностью	Есть решение, но нарушена смета
Корыстная цель	Есть	Нет
Реальность расходов	Фиктивность, завышение, присвоение	Реальные расходы (гирлянды, юрист, праздник)
Судьба имущества	Обращено в пользу виновного/иных лиц	Израсходовано в интересах ТСЖ/ собственников
Последствие	Уголовная ответственность	Убытки, отчёт, предписание ГЖИ, штраф

7. Способы защиты, доступные собственникам

7.1. Досудебный этап

- 1. Запрос документов.** Требование о предоставлении протоколов ОСС/ОСЧ, сметы и отчёта о её исполнении, договоров, актов, платёжных поручений. Основание — ст. 143, 148, 150 ЖК РФ, Стандарт раскрытия информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731). Отказ — самостоятельное нарушение.

2. **Ревизионная комиссия (ревизор).** Ст. 150 ЖК РФ — проверка финансово-хозяйственной деятельности. Иницируется членами ТСЖ; по результатам — заключение и созыв ОСЧ.
3. **Созыв внеочередного ОСЧ** (ст. 146 ЖК РФ) с вопросами: отчёт правления, изменение сметы, досрочное прекращение полномочий правления/председателя (п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), обращение в правоохранительные органы и иск о взыскании убытков.
4. **Аудит** — по решению ОСЧ (ст. 150 ЖК РФ).

7.2. Гражданско-правовые иски

1. **Оспаривание решения ОСС/ОСЧ** о «наделении полномочиями»: ст. 181.4 ГК РФ (оспоримость), п. 3 ст. 181.5 ГК РФ (ничтожность при принятии по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания); срок — 6 месяцев (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 ст. 181.4 ГК РФ), для ничтожных — общий трёхлетний (ст. 196, 200 ГК РФ).
2. **Оспаривание решений правления** — по аналогии через ст. 181.1 ГК РФ и п. 103 Постановления Пленума ВС РФ № 25; решение правления, принятое по вопросу исключительной компетенции собрания, недействительно.
3. **Взыскание убытков с председателя правления и членов правления** — ст. 15, 393, 53.1 ГК РФ; п. 1–4 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62; при нескольких причинителях — солидарно (п. 4 ст. 53.1 ГК РФ). Бремя доказывания отсутствия вины и разумности — на членах правления (п. 4, 5 Постановления Пленума ВАС РФ № 62; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).
4. **Кто вправе предъявить иск** — конкурирующие позиции: - **Позиция 1:** только члены ТСЖ (п. 2 ст. 65.2 ГК РФ — право участника корпорации требовать возмещения убытков); собственники, не являющиеся членами, — нет. - **Позиция 2:** любой собственник помещения вправе требовать защиты общих интересов, в том числе через иски о признании недействительными решений и сделок и о взыскании убытков в пользу ТСЖ (ст. 44, 46 ЖК РФ; ст. 166, 181.4 ГК РФ). Практика неоднородна, но иски собственников, не являющихся членами ТСЖ, в защиту общего имущества нередко удовлетворяются. - **Позиция 3:** прокурор вправе обратиться в суд в защиту прав собственников (ст. 45 ГПК РФ, ст. 27 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»).
5. **Иски к контрагентам** — о признании сделок недействительными (ст. 166–168, 173.1, 174 ГК РФ), о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ) при безосновательной оплате «юристу».

-
6. **Сроки** — общий трёхлетний срок исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ), исчисляемый с момента, когда ТСЖ в лице уполномоченного органа узнало или должно было узнать о нарушении.

7.3. Административные и правоохранительные каналы

1. **Государственная жилищная инспекция** (ст. 20 ЖК РФ; ст. 7.23.3 КоАП РФ). Конкурирующие позиции: - **Позиция 1:** ГЖИ не проверяет финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ, её предмет — соблюдение обязательных требований к содержанию общего имущества, порядку начисления платы, раскрытию информации; по вопросу сметы будет отказ. - **Позиция 2:** ГЖИ вправе выдать предписание о перерасчёте и об устранении нарушений, если средства собраны на работы, которые фактически не выполнены (нецелевое начисление/невыполнение работ). На практике по таким обращениям ГЖИ часто перенаправляет в прокуратуру.
 2. **Прокуратура** — обращение по ст. 10 Федерального закона «О прокуратуре РФ»; прокуратура вправе провести проверку, внести представление, обратиться в суд (ст. 27, ст. 45 ГПК РФ), направить материалы в органы предварительного расследования.
 3. **Полиция** — заявление о преступлении (ст. 141, 144, 145 УПК РФ); при отказе в возбуждении дела — обжалование в порядке ст. 124, 125 УПК РФ, а также в прокуратуру (ст. 124 УПК РФ).
-

8. Практические выводы по каждой версии (сводно)

Версия А (устав). Толковать как право распоряжаться по усмотрению — нельзя. Уставное положение даёт лишь оперативные полномочия. Расходы на гирлянды, праздники, юриста вне сметы — нецелевое использование средств и превышение полномочий. Уголовная ответственность — только при корыстном умысле.

Версия Б (протокол ОСС/ОСЧ). Полномочия считаются переданными в узком (исполнительском) объёме; расходование на цели, не предусмотренные сметой, — нарушение независимо от формулировки протокола. Само решение в части, допускающей смену целевого назначения средств, оспоримо (ст. 181.4 ГК РФ) или ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ). Наличие решения существенно снижает риск уголовной ответственности (снимает признак противоправности), но не исключает гражданско-правовой ответственности и не легитимирует расходы на личные нужды членов правления.

Версия В (перераспределение внутри сметы). Расходы правомерны только внутри целевого блока «текущий ремонт/содержание» и в пределах общего объёма сметы. Выход за блок — нарушение.

Версия Г (локальный акт правления/договор управления). Юридического значения для изменения целевого назначения не имеет.

Общий вывод по уголовно-правовой части. Сами по себе расходы на гирлянды, праздники и юриста при документальном подтверждении, реальности услуг/товаров и оприходовании имущества **не образуют** растраты; они квалифицируются как нецелевое использование средств с гражданско-правовыми (убытки), административными (ст. 7.23.3 КоАП РФ) и налоговыми последствиями. Растрата (ст. 160 УК РФ) имеет место при корыстном умысле: фиктивные услуги, завышение цен со сговором, присвоение приобретённого, вывод средств в пользу членов правления или их родственников. При отсутствии корыстной цели, но доказанном умышленном причинении существенного вреда возможна квалификация по ст. 201 УК РФ.

9. Оговорки и пределы применимости разбора

1. Точный текст документа (фотография) не исследовался; выводы по разделу 3 носят условно-версионный характер и подлежат уточнению после ознакомления с оригиналом (устав, протокол, положение о правлении, смета).
2. Ссылки на нормы ЖК РФ приводятся по действующей редакции; при применении к отношениям прошлых периодов необходимо проверять редакцию на соответствующую дату (ст. 4, 6 ЖК РФ).
3. Оценка судебной практики по вопросу о праве собственников, не являющихся членами ТСЖ, на иск о взыскании убытков в пользу товарищества не является единообразной; окончательный вывод зависит от позиции конкретного суда.
4. Уголовно-правовая квалификация в любом случае является прерогативой органов предварительного расследования и суда; настоящий разбор носит информационно-аналитический характер.

10. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс РФ: ст. 3, 5, 8, 20, 36, 39, 44 (в т.ч. п. 2.1, 3, 4.1, 5 ч. 2), 45, 46, 48, 135, 136, 137, 138, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 154, 156, 158, 161, 162.
2. Гражданский кодекс РФ: ст. 1, 10, 15, 53, 53.1, 65.2, 65.3, 123.1, 123.12, 123.14, 166, 167, 168, 173.1, 174, 181.1, 181.4, 181.5, 196, 200, 393, 422, 431, 1064, 1102.
3. Уголовный кодекс РФ: ст. 25, 158 (примечания 2, 4), 159, 160, 201, 285.
4. Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 124, 125, 141, 144, 145.
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.23.3; ст. 14.28 (в контексте настоящего разбора неприменима); ст. 15.14.
6. Налоговый кодекс РФ: п. 14 ст. 250, подп. 1 п. 2 ст. 251, ст. 274, 289.
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 45.
8. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»: ст. 24, 27.
9. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 27.
10. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»: п. 11, 18, 21, 23, 29.
11. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
12. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
13. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (приложение № 7 — перечень работ текущего ремонта).
14. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учёта...» (счёт 86 «Целевое финансирование»).
15. Федеральный закон от 08.08.2024 № 250-ФЗ (в части ст. 14.28 КоАП РФ — для отграничения предмета регулирования).
16. Редакции ст. 137 ЖК РФ, приведённые в источниках: Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ; Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ; распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп; Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (в релевантной части идентичны).

Судебная практика

1. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»: п. 1, 12, 103–107 (решения собраний и иных коллегиальных органов; убытки; добросовестность).
2. Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2016 № 48 «О практике применения судами законодательства, регламентирующего особенности уголовной ответственности за преступления против собственности»: п. 1, 19 (понятие хищения, присвоение и растрата).
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица»: п. 1–5 (стандарт добросовестности и разумности, бремя доказывания).
4. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств»: п. 1–5, 12 (убытки, бремя доказывания).
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах»: п. 11 (толкование условий при неясности).
6. Постановление Пленума ВС РФ от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность»: п. 1–9 (применимо к сделкам с аффилированными контрагентами по аналогии).