

Организация независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности правления ТСЖ при недостаточной квалификации ревизионной комиссии (с финансированием за счёт товарищества)

1. Краткая постановка вопроса

Ревизионная комиссия ТСЖ обязана не реже одного раза в год проводить ревизию финансовой деятельности товарищества и представлять общему собранию заключение по годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и о годовом отчёте о деятельности товарищества (ст. 150 ЖК РФ). Однако ЖК РФ не предъявляет к членам комиссии профессионально-квалификационных требований и не наделяет её прямо правом привлекать сторонних специалистов (аудитора, эксперта-бухгалтера) с оплатой за счёт товарищества. Возникает практическая ситуация: контрольный орган существует, но фактически не способен провести содержательную проверку правления, а правление не заинтересовано в её проведении и не заключает договор с аудитором. Ниже разобраны: (I) объём полномочий комиссии; (II) допустимость привлечения внешнего аудитора/эксперта и три конкурирующие правовые позиции по этому вопросу; (III) компетенция общего собрания членов (далее — ОСЧ) на назначение аудитора; (IV) источники финансирования; (V) порядок действий при согласии правления; (VI) алгоритм при отказе правления; (VII) обязательный аудит и требования к аудитору; (VIII) риски.

2. Правовой статус ревизионной комиссии: контрольный орган, а не орган управления

2.1. ТСЖ — некоммерческая корпоративная организация (ст. 123.12 ГК РФ, ст. 135 ЖК РФ), в которой высшим органом является ОСЧ, а органами управления — правление и председатель правления (ст. 144, 145, 147, 149 ЖК РФ). Ревизионная комиссия (ревизор) — контрольный орган (ст. 144, 150 ЖК РФ; п. 2 ст. 65.3 ГК РФ), который избирается ОСЧ не более чем на два года, не может включать членов правления и избирает из своего состава председателя (ч. 1, 2 ст. 150 ЖК РФ).

2.2. Содержательный объём полномочий комиссии в ТСЖ уже, чем в СНТ и в жилищном кооперативе:

Норма	Что вправе/обязана делать комиссия	Право доступа ко всей документации
ст. 150 ЖК РФ (ТСЖ)	ревизия финансовой деятельности не реже 1 раза в год; заключение по годовой бухотчётности и по годовому отчёту (п. 1.1, введён ФЗ от 04.06.2011 № 123-ФЗ, в ред. ФЗ от 07.06.2025 № 125-ФЗ); заключение о смете доходов и расходов и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей (п. 2); отчёт о своей деятельности (п. 3)	прямо не закреплено
ст. 120 ЖК РФ (ЖК)	плановые ревизии не реже 1 раза в год; заключение о бюджете, годовом отчёте, размерах платежей	прямо закреплено (ч. 4: в любое время проверка и доступ ко всей документации)
ст. 20 ФЗ от 29.07.2017 № 217-ФЗ (СНТ)	проверка выполнения решений ОСЧ, законности сделок, состава имущества; ревизии не реже 1 раза в год; отчёт с предложениями; сообщение о нарушениях; проверка рассмотрения заявлений (ч. 5); порядок работы и полномочия — уставом и (или) положением, утверждённым ОСЧ (ч. 3); состав — не менее 3 членов товарищества, с запретом избрания председателя, членов правления и их близких родственников (ч. 2)	выводится из контрольной функции

2.3. Отсутствие в ст. 150 ЖК РФ прямого указания на доступ к документации — не пробел, а вопрос толкования: контрольная функция (п. 1 и 3 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ) неисполнима без доступа к первичным документам, бухгалтерской (финансовой) отчётности, смете и отчётам об её исполнении, договорам, банковским выпискам, протоколам правления. Дополнительно члены комиссии являются членами товарищества и в этом качестве вправе получать информацию и знакомиться с документами по ст. 143.1 ЖК РФ (перечень включает бухгалтерскую (финансовую) отчётность, приходно-расходные сметы и отчёты об их исполнении, аудиторские заключения при их наличии, заключения ревизионной комиссии, документы о правах на имущество, протоколы общих собраний и иные документы, предусмотренные уставом).

Практический вывод по разделу. Комиссия — не орган, действующий от имени ТСЖ (ст. 48, 49, 53 ГК РФ; ст. 147, 149 ЖК РФ), и не юридическое лицо: стороной договора с аудитором может быть только само ТСЖ. Собственные полномочия комиссии — проверять, заключать (формировать заключение), отчитываться и требовать информацию. Всё, что связано с заключением договоров и расходованием средств, требует участия правления/председателя и, как правило, волеизъявления ОСЧ.

3. Вправе ли комиссия привлечь независимого аудитора или эксперта по договору: три позиции

Версия 1 (узкая, консервативная): только по решению ОСЧ, комиссия сама привлекать не вправе

Обоснование. Перечень полномочий комиссии в ч. 3 ст. 150 ЖК РФ сформулирован как закрытый; права самостоятельно привлекать третьих лиц и тем более инициировать расходы товарищества он не содержит (в отличие, например, от ч. 3 ст. 20 ФЗ № 217-ФЗ, где порядок работы и полномочия комиссии определяются уставом и (или) положением, утверждённым ОСЧ). Расходование средств товарищества — прерогатива ОСЧ (утверждение сметы доходов и расходов и отчёта о её исполнении — п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ; средства товарищества — ст. 151 ЖК РФ) и правления в пределах сметы (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ), но не контрольного органа. Назначение аудиторской организации отнесено к исключительной компетенции высшего органа корпорации (п. 2 ст. 65.3 ГК РФ), а ТСЖ является некоммерческой корпорацией (ст. 123.12 ГК РФ).

Когда применяется. Если устав и внутренние документы ТСЖ молчат о полномочиях комиссии, а в товариществе есть конфликт с правлением: любая попытка комиссии самостоятельно заказать аудит будет оспорена как выход за пределы компетенции, а договор — как сделка, совершённая без необходимого согласия (ст. 173.1, 174 ГК РФ).

Практический вывод. При этой позиции единственный корректный путь — инициировать решение ОСЧ (см. разделы 4–5).

Версия 2 (широкая): комиссия вправе привлекать специалистов как необходимое средство реализации контрольной функции

Обоснование. Комиссия — орган юридического лица (п. 2 ст. 65.3 ГК РФ), а полномочия органа включают средства, без которых соответствующая

функция объективно неисполнима. Если члены комиссии не являются профессиональными бухгалтерами, проверка достоверности отчётности правления без специалиста невозможна, а обязанность комиссии по п. 1.1 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ (заключение по годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности) — неисполнима. Оценивая действия контролёра, нельзя требовать результата, не обеспечив инвентарий. Дополнительно: устав ТСЖ и положение о ревизионной комиссии, утверждённое ОСЧ, могут прямо предусматривать такое право и порядок согласования расходов — пределы компетенции ОСЧ по утверждению внутренних документов вытекают из п. 2 ст. 65.3 ГК РФ и ст. 145 ЖК РФ.

Когда применяется. Когда устав/положение о ревизионной комиссии содержат соответствующее полномочие либо когда проверка проводится в пределах уже утверждённой сметы (расходы на контроль заложены отдельной строкой) и правление не возражает.

Практический вывод. Даже в рамках этой позиции риск сохраняется в части оплаты: без утверждённой сметы или решения ОСЧ оплата из средств товарищества уязвима (см. раздел 4). Поэтому «широкая» позиция надёжна только в связке с финансированием, заранее предусмотренным сметой.

Версия 3 (промежуточная, рекомендуемая): комиссия вправе привлекать специалиста, но расходы — только в рамках утверждённой сметы или по решению ОСЧ

Обоснование. Право на привлечение специалиста как способ реализации контрольной функции признаётся (позиция 2), но реализуется в пределах бюджета, утверждённого ОСЧ (п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), и через договор, стороной которого является ТСЖ, подписанный председателем правления (ст. 149 ЖК РФ). Такая конструкция снимает основной риск оспаривания: нет выхода за пределы сметы — нет и оснований для претензий о нецелевом расходовании (ст. 151 ЖК РФ) или об убытках (ст. 15, 53.1 ГК РФ).

Практический вывод. Наиболее устойчивая схема: (1) в смете — строка «расходы на независимую проверку (аудит) финансово-хозяйственной деятельности»; (2) ОСЧ — решение о назначении аудитора и поручении председателю заключить договор; (3) договор — от имени ТСЖ; (4) заключение — комиссии и ОСЧ. Если смета такой строки не содержит — сначала решение ОСЧ о внесении изменений в смету (раздел 4).

Отдельно: можно ли обойтись без аудитора

Аудит — не единственный инструмент. Допустимы: - договор возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ, ст. 779, 780 ГК РФ) с профессиональным бухгалтером, аудитором, юристом, специалистом по расчётам за ЖКУ — без оформления аудиторского заключения; - аудиторская проверка (инициативный аудит, аудит по специальному заданию) с заключением по ст. 6 ФЗ от 30.12.2008 № 307-ФЗ; - «прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги» (ст. 1 ФЗ № 307-ФЗ) — например, согласованные процедуры, компиляция, финансовый анализ; - судебная финансово-экономическая (бухгалтерская) экспертиза в рамках спора (ст. 79 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ, ФЗ от 31.05.2001 № 73-ФЗ).

Письменное заключение специалиста, полученное вне судебного процесса, — письменное доказательство (ст. 71 ГПК РФ, ст. 75 АПК РФ), но не аудиторское заключение; оно не заменяет обязательное заключение ревизионной комиссии по ч. 3 ст. 150 ЖК РФ, подписываемое членами комиссии.

4. Кто и каким решением назначает аудитора: разграничение компетенции

4.1. Позиция А (основная). Назначение аудиторской организации — вопрос исключительной компетенции высшего органа корпорации (п. 2 ст. 65.3 ГК РФ), применяемой к ТСЖ через ст. 123.12 ГК РФ. Следовательно, решение принимает ОСЧ; правление и председатель лишь исполняют его, заключая договор (ч. 2 ст. 147, ст. 149 ЖК РФ). Правление не вправе ни назначить аудитора самостоятельно, ни отказаться исполнять решение ОСЧ: правление решает вопросы, не отнесённые к компетенции ОСЧ (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ), а сделки, требующие одобрения ОСЧ, председатель без такого одобрения не совершает (ст. 149 ЖК РФ).

4.2. Позиция Б (альтернативная). ЖК РФ как специальный закон (ст. 145 ЖК РФ) не относит назначение аудитора к компетенции ОСЧ ТСЖ, а ст. 150 ЖК РФ такого права комиссии не даёт; следовательно, вопрос относится к текущей деятельности и может решаться правлением в пределах сметы. Уязвимость позиции: она позволяет правлению (объекту проверки) фактически блокировать контроль, что противоречит существу ст. 150 ЖК РФ и п. 2 ст. 65.3 ГК РФ. В споре такая позиция правления, как правило, слабее.

4.3. Оформление решения ОСЧ. Компетенция и порядок — ст. 145, 146 ЖК РФ: кворум — более половины членов товарищества (ч. 2 ст. 146 ЖК РФ), уведомление о созыве — не позднее чем за 10 дней (ч. 5 ст. 146 ЖК РФ),

решения — большинством голосов присутствующих, по отдельным вопросам (в частности, изменение устава) — квалифицированным большинством (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ); инициировать внеочередное собрание вправе правление, ревизионная комиссия, а также члены, обладающие более чем 10 % голосов (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ). Протокол оформляется по правилам ст. 46 ЖК РФ (обязательные реквизиты; см. также требования к оформлению протоколов ОСЧ, установленные приказом Минстроя России).

Практический вывод. Вопрос о назначении аудитора и об утверждении расходов следует проводить через ОСЧ — это единственный способ, исключающий спор о компетенции. Если правление не включает вопрос в повестку — комиссия реализует право требования созыва (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ), а при бездействии — раздел 6.

5. За счёт каких средств оплачивается проверка: четыре варианта

5.1. Вариант 1 (основной): строка в смете доходов и расходов. Средства товарищества формируются из обязательных платежей и взносов членов, доходов от хозяйственной деятельности, субсидий и иных поступлений (ст. 151 ЖК РФ); смету доходов и расходов на год и отчёт о её исполнении утверждает ОСЧ (п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Расходы на независимую проверку — расходы на управление (контроль), их правомерно закладывать в смету отдельной строкой. Плюс: снимается вопрос о нецелевом расходовании; председатель подписывает договор в пределах сметы (ст. 149 ЖК РФ).

5.2. Вариант 2: отдельное решение ОСЧ о проведении проверки и об изменении сметы. Если смета уже утверждена без такой строки, ОСЧ принимает решение о проведении проверки, назначении аудитора, предельной цене и о соответствующем изменении сметы (перераспределение расходов или дополнительные расходы). Это допустимо, поскольку смета — документ, утверждаемый и изменяемый ОСЧ (п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), а ОСЧ — высший орган (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ). Риск: решение об увеличении расходов при неизменных обязательных платежах может быть оспорено членами как нарушающее их интересы; снижается, если расходы перераспределены внутри сметы или профинансированы из доходов от хозяйственной деятельности (ст. 151, 152 ЖК РФ).

5.3. Вариант 3: договор, подписанный председателем без решения ОСЧ и вне сметы. Юридически возможен, но уязвим: сделка может быть оспорена по ст. 174 ГК РФ (выход за пределы ограничений, установленных уставом/

решением ОСЧ) или по ст. 173.1 ГК РФ (без необходимого согласия), а расходы — предъявлены председателю как убытки (ст. 15, 53.1 ГК РФ; п. 1–5 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62). Не рекомендуется.

5.4. Вариант 4: без средств ТСЖ. Добровольные целевые взносы и пожертвования (ст. 582 ГК РФ), оплата проверки инициаторами (собственниками), оплата услуг специалиста самими членами комиссии. Плюс: не требуется решение ОСЧ о расходовании средств. Минус: заключение оплачено заинтересованными лицами, что даёт повод для критики; тем не менее для внутреннего контроля это допустимо.

5.5. Недопустимые источники. Нельзя использовать средства фонда капитального ремонта (ст. 166, 170 ЖК РФ) и иные целевые поступления по назначению, отличному от назначения платежа (ст. 151 ЖК РФ; ст. 251 НК РФ — целевые поступления должны использоваться по назначению). Бюджетные субсидии — только в пределах целей предоставления.

Налогово-бухгалтерский аспект. Обязательные платежи и взносы членов ТСЖ — целевые поступления (подп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ); расходы на аудиторские услуги учитываются в составе прочих расходов (подп. 17 п. 1 ст. 264 НК РФ), что актуально при наличии налогооблагаемой базы. Расходы подтверждаются договором, актом, заключением (ст. 252 НК РФ, ст. 9 ФЗ от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

Практический вывод. За счёт ТСЖ оплата корректна при совокупности: (1) решение ОСЧ о назначении аудитора и утверждении расходов; (2) расходы предусмотрены (включены) в смету; (3) договор подписан председателем в пределах сметы; (4) заключение представлено ОСЧ и доступно членам товарищества (ст. 143.1 ЖК РФ). Отсутствие любого элемента — источник конфликта.

6. Алгоритм действий, если правление согласно (рабочая последовательность)

- 1. Квалификация задачи.** Разделить: (а) обязательная ревизия комиссии по ч. 3 ст. 150 ЖК РФ; (б) внешняя проверка (аудит или услуги специалиста). Внешняя проверка не отменяет заключения комиссии, а служит его доказательной базой.
- 2. Подготовка обоснования.** Объём проверки (периоды, участки: начисления и сборы, расчёты с РСО и подрядчиками, смета vs факт, банковские операции, авансовые отчёты, договоры, дебиторская/кредиторская задолженность, реестр членов), 2–3 коммерческих предложения,

предельная цена, срок, состав результата (заключение, отчёт, рекомендации).

3. **Проект решения ОСЧ.** Включить: назначение аудитора (аудиторской организации/специалиста); утверждение расходов и источника (смета/изменение сметы); поручение председателю заключить договор в срок N дней; определение получателей заключения (ОСЧ, комиссия) и порядка ознакомления членов; при необходимости — внесение изменений в положение о ревизионной комиссии.
4. **Созыв ОСЧ.** Иницируется комиссией (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ); уведомление — не позднее чем за 10 дней (ч. 5 ст. 146 ЖК РФ); кворум — более половины членов (ч. 2 ст. 146 ЖК РФ); протокол — по ст. 46 ЖК РФ.
5. **Договор.** Заказчик — ТСЖ (ст. 48, 137 ЖК РФ), подписант — председатель правления (ст. 149 ЖК РФ). Существенные условия: предмет и объём, перечень предоставляемых документов и сроки доступа, стоимость и порядок оплаты, срок, форма результата, конфиденциальность и аудиторская тайна (ст. 9 ФЗ № 307-ФЗ), независимость (ст. 8 ФЗ № 307-ФЗ), ответственность.
6. **Проведение.** Запрос документов от имени ТСЖ (подписывает председатель) и параллельно — запрос комиссии как контролёра; передача документов по описи; при ограничении доступа — фиксация в акте и в заключении.
7. **Результат.** Заключение (отчёт) аудитора; заключение ревизионной комиссии по ч. 3 ст. 150 ЖК РФ; представление ОСЧ; утверждение годового отчёта и отчёта об исполнении сметы (п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ); при выявлении нарушений — требования об устранении, при наличии убытков — см. п. 8.5.

7. Алгоритм действий при отказе правления предоставить документы и оплатить услуги аудитора

7.1. Фиксация отказа (фундамент всех последующих шагов)

Письменные требования комиссии (и/или членов товарищества) с описью запрашиваемых документов и сроком; вручение под подпись либо заказным письмом с уведомлением и описью вложения; при неисполнении — акт комиссии с перечнем непредоставленного. Основание права: ст. 150 ЖК РФ (контрольная функция), ст. 143.1 ЖК РФ (право члена товарищества на информацию и ознакомление с документами). Плата за копии не должна превышать затраты на их изготовление (ст. 143.1 ЖК РФ).

7.2. Переизбрание (усиление) комиссии

ОСЧ вправе избрать новый состав комиссии и досрочно прекратить полномочия прежнего (п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ; п. 2 ст. 65.3 ГК РФ). Целесообразно включать в состав лиц с бухгалтерской/экономической/юридической квалификацией.

Конкурирующие позиции по составу: (а) члены комиссии должны быть членами товарищества — по аналогии с ч. 2 ст. 20 ФЗ № 217-ФЗ и логике членства; (б) ст. 150 ЖК РФ такого требования не содержит, запрещён только вход членов правления (ч. 1 ст. 150 ЖК РФ), следовательно, возможно избрание лица, не являющегося членом ТСЖ, с его согласия. Безопасный вариант: избрание члена товарищества с нужной квалификацией + привлечение внешнего специалиста по договору; вопрос о составе прямо урегулировать в уставе/положении.

Ограничение: переизбрание не решает проблему финансирования и не заменяет решение ОСЧ о внешней проверке; вознаграждение членов комиссии ЖК РФ прямо не предусматривает (в отличие от вознаграждения членов правления и председателя — п. 9 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), поэтому выплаты возможны только при закреплении в уставе — иначе риск.

7.3. Внеочередное ОСЧ

Требование комиссии или членов с более чем 10 % голосов (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ); вопрос в повестку: назначение аудитора, расходы, поручение председателю, отчёт правления о причинах отказа. Если правление уклоняется от созыва — обжалование бездействия в суд и обращение в ГЖИ; самостоятельный созыв комиссией — вопрос спорный, поскольку прямого аналога ч. 7 ст. 45 ЖК РФ (самосозыв при уклонении) в ст. 146 ЖК РФ нет; безопаснее судебное понуждение.

7.4. Государственный жилищный надзор

Обращение в орган ГЖН (ст. 20 ЖК РФ; Положение о государственном жилищном надзоре, утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493) — основание для внеплановой проверки по обращению (ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ). Предмет: соблюдение обязательных требований к деятельности по управлению многоквартирным домом (Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416), порядок начисления и раскрытия информации, соблюдение требований ЖК РФ к органам управления. Ограничение: ГЖН не проводит аудит и не разрешает корпоративный конфликт; его акты (предписание, протокол) — доказательственная база для суда.

7.5. Прокуратура

Обращение в порядке ст. 10 ФЗ от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»; при наличии признаков нарушений — меры прокурорского реагирования (ст. 21, 26 Закона). Эффективно как «внешний триггер», но не заменяет судебную процедуру получения документов и оплаты услуг.

7.6. Судебные механизмы

- **Истребование документов.** Иск члена товарищества (в т.ч. члена комиссии) об обязанности предоставить документы для ознакомления и копии — ст. 143.1 ЖК РФ, ст. 12 ГК РФ; при неисполнении — судебная неустойка (ст. 308.3 ГК РФ; п. 28 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).
- **Оспаривание решений правления.** Решения коллегиальных органов подпадают под правила гл. 9.1 ГК РФ (Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, разд. «Решения собраний», п. 103–112): оспоримость — ст. 181.4 ГК РФ, ничтожность (в т.ч. при отсутствии кворума, по вопросу вне компетенции) — ст. 181.5 ГК РФ. Отказ правления финансировать проверку, оформленный протоколом, может быть оспорен как принятый в ущерб интересам товарищества; при отсутствии оформленного решения — оспаривается бездействие.
- **Понуждение к заключению договора / исполнению решения ОСЧ.** Иск об обязанности заключить договор с назначенным ОСЧ аудитором; при уклонении — также взыскание убытков, вызванных просрочкой.
- **Подведомственность/подсудность — конкурирующие подходы.** (а) Корпоративный спор (ст. 225.1 АПК РФ: споры членов юридического лица об обжаловании решений органов управления) — арбитражный суд; (б) спор не связан с предпринимательской деятельностью, член товарищества — физическое лицо, следовательно, суд общей юрисдикции (ст. 22 ГПК РФ; районный суд — ст. 24 ГПК РФ). Практика неоднородна; при подаче следует ориентироваться на характер требования (иски о документах и о защите прав члена — чаще СОЮ) и быть готовым к передаче дела по подсудности.
- **Обеспечительные меры.** Запрет правлению совершать определённые сделки, истребование документов через суд (ст. 139–142 ГПК РФ, ст. 90–96 АПК РФ) — особенно значимо, когда есть риск вывода активов или уничтожения документов.
- **Судебная экспертиза.** Если оплата аудита недоступна — ходатайство о назначении финансово-экономической (бухгалтерской) экспертизы в рамках спора (ст. 79 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ, ФЗ № 73-ФЗ); заключение эксперта — доказательство (ст. 86 ГПК РФ, ст. 86 АПК РФ), расходы распределяются по правилам ст. 98 ГПК РФ, ст. 110 АПК РФ.

- **Убытки с председателя и членов правления.** Ст. 15, 53.1 ГК РФ; разъяснения — Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 (условия ответственности, бремя доказывания добросовестности — на руководителе). Убытки включают в т.ч. расходы на восстановление нарушенного права (ст. 15 ГК РФ).
- **Оспаривание сделок.** Ст. 173.1, 174 ГК РФ — при совершении сделок без необходимого согласия ОСЧ/правления либо с превышением ограничений; ст. 168 ГК РФ — при нарушении закона.

8. Обязательный аудит для ТСЖ и требования к привлекаемому аудитору

8.1. Обязательный аудит. По общему правилу проводится, если: организационно-правовая форма — акционерное общество (в приведённой редакции подп. 1 ч. 1 ст. 5 ФЗ № 307-ФЗ — ОАО); организация относится к перечню финансовых и инфраструктурных институтов (подп. 2); объём выручки за предшествующий год превышает 50 млн руб. либо сумма активов баланса на конец предшествующего года превышает 20 млн руб. (подп. 3); в иных случаях, установленных федеральными законами (подп. 4) — ст. 5 ФЗ № 307-ФЗ. Проводится ежегодно (ч. 2 ст. 5). Для ТСЖ как некоммерческой организации: критерий выручки применяется к доходам от реализации (целевые поступления членов не учитываются), критерий активов — к показателям баланса; при превышении — аудит обязателен. Позиция о том, что ТСЖ в принципе не подпадает под обязательный аудит, неверна — вопрос решается по фактическим показателям.

8.2. Требования к аудитору. Аудиторская организация — коммерческая организация, член саморегулируемой организации аудиторов (ст. 3 ФЗ № 307-ФЗ); аудитор — физическое лицо с квалификационным аттестатом и членством в СРО (ст. 4); независимость обязательна (ст. 8): аудит не проводится, если аудитор является учредителем, руководителем, бухгалтером аудируемого лица либо состоит с ними в близком родстве; действует аудиторская тайна (ст. 9); результат — аудиторское заключение (ст. 6). Лицензирование аудита отменено — проверяется членство в СРО и включение в реестр.

8.3. Выбор исполнителя. ТСЖ не является заказчиком по ФЗ от 05.04.2013 № 44-ФЗ и не относится к лицам, указанным в ч. 2 ст. 1 ФЗ от 18.07.2011 № 223-ФЗ, поэтому закупка проводится свободно; целесообразно закрепить в положении о ревизионной комиссии порядок отбора (не менее трёх коммерческих предложений, критерии — опыт в ЖКХ, стоимость, сроки).

9. Сводные практические выводы

Ситуация	Действие	Норма
Устав/положение дают комиссии право привлекать специалистов, смета содержит расходы	Комиссия инициирует, председатель заключает договор в пределах сметы	ст. 150 ЖК РФ; п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ; ст. 149 ЖК РФ; ст. 779 ГК РФ
Полномочия не закреплены	Решение ОСЧ о назначении аудитора и расходах, затем договор	п. 2 ст. 65.3 ГК РФ; ст. 145, 146 ЖК РФ
Смета не содержит расходов	Решение ОСЧ об изменении сметы/перераспределении либо финансирование за счёт инициаторов	ст. 151 ЖК РФ; ст. 582 ГК РФ
Правление отказывает в документах	Письменные требования + акт; иск по ст. 143.1 ЖК РФ + судебная неустойка; обращение в ГЖИ/прокуратуру	ст. 143.1, 150 ЖК РФ; ст. 308.3 ГК РФ; ст. 20 ЖК РФ; ст. 10 ФЗ № 2202-1
Правление отказывает в договоре/оплате	Оспаривание решения (бездействия), понуждение к исполнению решения ОСЧ, убытки с председателя	ст. 181.4, 181.5, 15, 53.1 ГК РФ; Пленум ВАС РФ № 62; Пленум ВС РФ № 25
Нужна проверка, но оплата невозможна	Судебная финансово-экономическая экспертиза в рамках спора	ст. 79 ГПК РФ; ст. 82 АПК РФ; ФЗ № 73-ФЗ
Комиссия неквалифицирована	Переизбрание с включением профильного специалиста; положение о комиссии с правом привлечения экспертов	п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ; ч. 3 ст. 20 ФЗ № 217-ФЗ (по аналогии); ст. 150 ЖК РФ

Ключевой риск-чек перед началом: (1) есть ли в уставе/положении о ревизионной комиссии право привлекать специалистов и порядок согласования расходов; (2) предусмотрены ли расходы сметой на текущий год; (3) оформлено ли решение ОСЧ о назначении аудитора и предельной цене; (4) не используются ли целевые средства (капремонт, субсидии); (5) обеспечена

ли независимость аудитора (ст. 8 ФЗ № 307-ФЗ); (6) будет ли заключение доступно членам товарищества (ст. 143.1 ЖК РФ) — иначе проверка теряет смысл как инструмент контроля.

Наиболее устойчивая схема «под ключ»: изменение устава/утверждение положения о ревизионной комиссии (право привлекать аудитора/специалиста, порядок отбора, лимит расходов) → включение строки расходов в смету → решение ОСЧ о назначении аудитора и поручении председателю заключить договор → договор от имени ТСЖ → проверка → заключение аудитора + заключение комиссии → представление ОСЧ и утверждение годового отчёта → при выявлении нарушений — требования об устранении, при убытках — иск по ст. 53.1 ГК РФ. При саботаже правления — параллельно: фиксация отказа, ГЖИ, прокуратура, иск об истребовании документов с судебной неустойкой и иск об оспаривании решений (бездействия) правления.

10. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) — ФЗ от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ст. 10, 12, 15, 48, 49, 52, 53, 53.1, 65.3, 123.12, 173.1, 174, 181.4, 181.5, 185, 308.3. 2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) — ФЗ от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ст. 582, 779, 780. 3. Жилищный кодекс РФ — ФЗ от 29.12.2004 № 188-ФЗ: ст. 20, 44, 45, 46, 120, 135, 137, 143.1, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 154, 166, 170. 4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) — ФЗ от 05.08.2000 № 117-ФЗ: подп. 1 п. 2 ст. 251, ст. 252, подп. 17 п. 1 ст. 264. 5. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ФЗ от 24.07.2002 № 95-ФЗ: ст. 75, 82, 86, 90–96, 110, 225.1. 6. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ФЗ от 14.11.2002 № 138-ФЗ: ст. 22, 24, 71, 79, 86, 98, 139–142. 7. Федеральный закон от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»: ст. 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9. 8. Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте»: ст. 9, 13. 9. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...»: ст. 11, 20 (используется для сравнения и по аналогии). 10. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». 11. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 21, 26. 12. Федеральный закон от 07.06.2025 № 125-ФЗ (изменения в ст. 120, 150 ЖК РФ). 13. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре». 14. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Акты судебного толкования 15. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (разд. «Решения собраний», п. 103–112). 16. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» (п. 1–5). 17. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (п. 28 — судебная неустойка по ст. 308.3 ГК РФ).

Примечание о редакциях. Нумерация частей и пунктов ст. 145, 146, 150 ЖК РФ и ст. 5 ФЗ № 307-ФЗ неоднократно менялась (в частности, ФЗ от 31.12.2017 № 485-ФЗ, ФЗ от 07.06.2025 № 125-ФЗ); при подготовке процессуальных документов ссылки следует сверять с редакцией, действующей на дату соответствующего действия (решения, договора, обращения в суд). Пункт 1.1 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ применяется в редакции ФЗ от 07.06.2025 № 125-ФЗ — при проверке за периоды до вступления его в силу объём заключения комиссии определялся прежней редакцией нормы.

