



Товарищество собственников жилья «Чапаева, 23»

г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 23, офис ТСЖ

(второй подъезд, первый этаж, код домофона 77).

Электронная почта: tszh_chapaeva23@mail.ru

620142, г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 23, кв. 78
Некрасову А.С.

Исх.№05/04 от «06» апреля 2021г.

В ответ на Ваше заявление от 05 апреля 2021 г. номер 66-2021-9333 запрос №5 сообщаем следующее.

Специальный механизм создания резервного фонда жилищным законодательством не определен. Но в пункте 2 ч. 1 ст. 137, ч. 3 ст. 151 ЖК РФ прямо указано, что общее собрание членом ТСЖ вправе определять специальные взносы и отчисления в резервный фонд.

Общее собрание членом ТСЖ также утверждает порядок использования средств, накопленных в резервном фонде, и правила отчетности по их использованию. Такие нормы установлены п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ.

Цели использования средств фонда и его источники определяет общее собрание членом ТСЖ в соответствии с уставом товарищества и могут быть любыми, но в рамках устава товарищества и положения о резервном фонде, который должен покрывать расходы, не предусмотренные сметой доходов и расходов товарищества.

В соответствии с Уставом Товарищества целью создания резервного фонда ТСЖ является образование финансовых резервов для последующего их использования на непредвиденные нужды Товарищества, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Средства Фонда предназначены для финансирования непредвиденных нужд Товарищества, оперативного предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций в МКД, неотложного ремонта общего имущества МКД, не предусмотренного сметой, судебных издержек Товарищества, штрафов, иных непредвиденных нужд, страхования общего имущества МКД, оплаты налогов от хозяйственной деятельности Товарищества, приобретения основных средств Товарищества, административно-хозяйственных расходов.

Правление ТСЖ в рамках своей компетенции осуществляет оперативное управление Резервным фондом и принимает решение о расходовании средств с обязательной последующей отчетностью перед собственниками.

На основании ст. 151 ЖК РФ и Устава Товарищества средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членом товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членом товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членом товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Следовательно, фонды, которые формируются Товариществами, относят к специальным и именуются резервными.

Даже если часть расходов покрывается за счет целевого взноса, без резервного обеспечения не обойтись, так как именно с него управление ТСЖ берет средства для ликвидации последствий:

- чрезвычайных ситуаций;
- аварий инженерных сетей в помещениях общего пользования;
- ошибок обслуживающих работников.

За счет средств резервного фонда покрываются и неустойки, возникшие в результате неожиданного скачка тарифов за электроэнергию, газоснабжение и им подобные услуги.

Таким образом, средствами резервного фонда вправе распоряжаться Правление ТСЖ, а размер и цели использования фонда устанавливаются его членами в пределах хозяйственной деятельности Товарищества, а именно использовать средства резервного фонда можно:

- на непредвиденные расходы (чрезвычайные или форс-мажорные ситуации, срочный ремонт общего имущества в МКД, устранение аварий и т. п.);
- благоустройство придомовой территории, включенной в состав общего имущества (например, на ремонт детского городка, не предусмотренную сметой);
- судебные расходы ТСЖ;
- покрытие убытков ТСЖ.

Чтобы потратить деньги на цели, не заявленные в положении о резервном фонде и/или Уставе Товарищества, нужно внести изменения в эти документы, принятием нового решения на общем собрании членов ТСЖ.

Председатель ТСЖ «Чапаева, 23»



Д.А. Тонкушин