

(ПРОЕКТ)

Разработано правлением Товарищества собственников жилья «Серебряный берег» и Ревизионной комиссией ТСЖ «Серебряный берег»

**Утверждено**

**общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Проспект Маршала Жукова, дом 59**

**(Протокол от \_\_\_\_\_ 2023 года)**

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **о фонде капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Проспект Маршала Жукова, дом 59**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок формирования и использования фонда (обязательные целевых средств собственников) капитального ремонта (включая выборочный, и/или проведение работ капитального характера) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 123103, г. Москва, Проспект Маршала Жукова, дом 59 и имущества Товарищества собственников жилья «Серебряный берег» (далее-Фонд).

1.2. Фонд представляет собой денежные средства, предназначенные для финансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества, включая выборочный и/или проведение работ капитального характера.

1.3. В настоящем Положении используются следующие термины и сокращения:

- товарищество собственников жилья «Серебряный берег» — Товарищество (уполномоченное лицо, распорядитель Фонда);
- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме — общее имущество;
- имущество, приобретенное Товариществом от осуществляемой им деятельности — имущество Товарищества;
- собственники помещений в многоквартирном доме — Собственники помещений;
- обязательные взносы собственников помещений на создание Фонда или на счет регионального оператора — обязательные взносы собственников помещений.

#### **2. Порядок формирования и расходования средств Фонда**

2.1. Основанием для создания Фонда является решение о создании Фонда, принятое общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 123103, г. Москва, Проспект Маршала Жукова, дом 59;

2.2. Источником формирования Фонда являются:

- Целевые обязательные взносы собственников помещений;
- добровольные взносы и пожертвования членов Товарищества и иных лиц,

- иные взносы и денежные поступления, определенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы,
- прочие денежные средства.

2.2.1. Собственник, своевременно не вносящий целевые средства в Фонд, уплачивает пени за просрочку выполнения денежного обязательства, исходя из 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, если иное не будет установлен федеральным правовым актом (законом).

2.2.2. В случае наличия задолженности собственника в течение 4 месяцев, уполномоченное лицо имеет право обратиться в судебные органы (арбитражный суд, общегражданский или третейский – по своему усмотрению) для разрешения спора в судебном порядке.

2.3. Формирование Фонда осуществляется путем накопления средств ежемесячно и/или ежегодно и нарастающим итогом.

В зависимости от источников средства Фонда формируются в следующем порядке:

- за счет целевых обязательных взносов собственников помещений - ежемесячно, путем перечисления в конце каждого месяца с основного расчетного счета в размере фактически внесенных платежей, устанавливаемых общим собранием членов Товарищества;

- за счет добровольных взносов, пожертвований - на дату поступления средств,
- за счет иных взносов и денежных поступлений, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы,
- за счет прочих целевых средств.

2.4. Средства, формирующие Фонд, определяются в следующих размерах:

- обязательных взносов собственников помещений - в размерах, устанавливаемых ежегодно общим собранием собственников помещений, если иное не установлено действующим законодательством.

- добровольных взносов и пожертвований - в размерах добровольных взносов и пожертвований, указанных в документах о передаче таких средств Товариществу,

- иных взносов и денежных поступлений, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы

- прочих целевых средств.

2.5. Сумма обязательных взносов собственников помещений определяется на дату начала их внесения в размерах, устанавливаемых решением общего собрания или в ином, установленном Законом порядке по строке «капитальный ремонт», включая выборочный, и/или проведение работ капитального характера.

Размер ежемесячного обязательного взноса для каждого собственника определяется общим собранием собственников помещений, соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество или в ином, установленном законом порядке.

2.6. Средства Фонда расходуются на финансирование капитального ремонта, включая выборочный, и/или работ капитального характера общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и/или в случаях на основании решения правления Товарищества (согласованного с ревизионной комиссией Товарищества), когда не проведение работ капитального характера может существенно ухудшить безопасность и комфортность проживания и нахождения граждан в многоквартирном доме, за исключением оснований для расходования средств Фонда, указанного в п.2.7 настоящего Положения.

2.6.1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (проекта) (в случае, если подготовка проектной

документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

2.6.1.1. За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом г. Москвы, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного Кодекса РФ, и работ, предусмотренных законом г. Москвы, а также на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, на уплату процентов за пользование этими кредитами, займами.

2.6.1.2. В случае, если капитальный ремонт общего имущества подразумевает разработку (заказ) проектно-сметной документации (проекта), необходимой для вынесения вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества на общее собрание собственников помещений для принятия решения, то финансирование этих работ (услуг) считается согласованным с собственниками и не требует дополнительного решения общего собрания. Уполномоченным лицом – заказчиком проектно-сметной документации (проекта) является Товарищество.

2.6.1.3. Прочие средства Фонда капитального ремонта могут быть израсходованы на иные работы капитального характера, не предусмотренные п. 2.6.1.1.

2.6.2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

2.7. При возникновении ситуации природного, техногенного или иного характера, способной существенно ухудшить безопасность и комфортность проживания и нахождение граждан в многоквартирном доме, решение о расходовании средств Фонда принимается правлением Товарищества с оформлением обоснования принятия такого решения отдельным протоколом заседания правления. Лимит средств, решение о расходовании которых принимает Правление Товарищества, устанавливается в размере 300 000 (Трехсот тысяч) рублей. По итогам финансового года сумма израсходованных средств из Фонда капитального ремонта, включая выборочный, и/или работ капитального характера отражается в Отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана (сметы) Товарищества отдельной строкой.

2.8. Средства Фонда аккумулируются на специально открытом расчетном счете Товариществом собственников жилья «Серебряный берег» в соответствующей кредитной организации, расходование средств с которого осуществляется в интересах собственников помещений в соответствии с п.2.6, п. 2.6.1, 2.6.2., 2.7, 2.9, 2.10 настоящего Положения.

2.9. Распорядителем расчетного счета является правление Товарищества собственников жилья «Серебряный берег» в соответствии с Уставом Товарищества. Временно свободные средства Фонда могут быть направлены в «рост» (приращение денежной массы) на основании решения правления Товарищества с согласованием

ревизионной комиссии (оформленного протоколом заседания правления) для уменьшения степени их обесценивания и учета целесообразности диверсификации инфляционных рисков, при этом данные действия распорядителя Фонда считаются согласованными с собственниками и не требуют дополнительного решения общего собрания.

2.10. Направление распорядителем средств Фонда в «рост» с целью приращения и уменьшения обесценивания денежной массы может быть полным или частичным, при этом средства Фонда должны быть освобождены от обязательств перед третьими лицами в разумные сроки, в случае, если общее собрание собственников помещений примет решение о проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества.

2.11. Сроки выполнения капитального ремонта должны соответствовать нормативным документам по каждому конкретному виду работ.

2.12. Фонд создается с момента принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме и действует бессрочно.

### **3. Инвентаризация средств Фонда**

3.1. Инвентаризация средств Фонда проводится совместно членами правления Товарищества и ревизионной комиссии:

- на конец финансового года для целей выявления остатков средств Фонда и порядка его формирования на следующий год;
- на конец срока действия Фонда.

3.2. Размер средств Фонда указывается в отчете Правления о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и в отчете ревизионной комиссии.

3.3. В случае расходования средств Фонда инвентаризация может осуществляться не чаще 2 (двух) раз в год.

3.4. Результаты инвентаризации оформляются соответствующим протоколом (актом) и доводятся до сведения собственников помещений путем размещения информации в доступном месте многоквартирного дома (информационные стенды, Интернет-сайт Товарищества или иным доступным способом в соответствии с Уставом Товарищества).

3.5. В случае нахождения средств собственников на капитальный ремонт на счете регионального оператора, то по требованию уполномоченного собственниками лица – Товарищества собственников жилья «Серебряный берег» орган управления регионального оператора производит отчет о поступлении, накоплении и расходовании целевых средств собственников.

### **4. Обязательства по уплате обязательных взносов при смене Собственника помещения**

4.1. В случае прекращения права собственности на помещение лицу, утратившему право собственности на помещение, средства, внесенные им в Фонд, возврату не подлежат вне зависимости от использования или неиспользования средств Фонда.

4.2. Лицо, которое приобрело / к которому перешло в установленном законом порядке право собственности на помещение в многоквартирном доме, вносит обязательные взносы в Фонд, исходя из принятых общим собранием размеров или согласно действующему законодательству, с даты, возникновения права собственности на помещение.

4.3. Сумма обязательного взноса в Фонд вносится в ежемесячный платежный документ, в котором отражаются все начисления за жилищные, коммунальные и прочие услуги в многоквартирном доме, а также могут указываться отдельной строкой в выставляемых платежных требованиях к физическим и/или юридическим лицам, на законном или ином основании владеющим/пользующимся/ распоряжающимся общим имуществом многоквартирного дома.

4.4. Уклонение от уплаты обязательных взносов не допускается. В случае просрочки

установленного Законом или общим собранием собственников помещений срока внесения обязанным лицом суммы взноса в Фонд применяются следующие меры ответственности: начисление процентов за пользование чужими средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, если решением общего собрания собственников не будет установлено иное. Сумма процентов за пользование чужими средствами, связанная с просрочкой обязательного платежа, исчисляется по состоянию на 11 число месяца, следующего за расчетным. Данная сумма также включается в платежный документ, в котором отражаются все начисления за жилищные, коммунальные и прочие услуги в многоквартирном доме, а также могут указываться отдельной строкой в выставляемых платежных требованиях к физическим и/или юридическим лицам, на законном или ином основании владеющим /пользующимся/ распоряжающимся общим имуществом многоквартирного дома.

## 5. Особые условия

5.1. Положение о Фонде может быть дополнено и/или изменено на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и на основании предложений Правления Товарищества.

5.2. В случае ликвидации Товарищества собственников жилья «Серебряный берег» средства, находящиеся в Фонде, размещенные на специальном расчетном счете в банке, остаются собственностью всех собственников многоквартирного дома и расходуются в соответствии с настоящим Положением.

При этом общее собрание собственников помещений многоквартирного дома принимает решение о выборе уполномоченного лица, которое наделяется правом распоряжаться средствами Фонда в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Данное решение о наделении полномочиями уполномоченного лица оформляется соответствующим протоколом с приложением решений собственников, участвующих в таком собрании и протокола счетной комиссии. В случае непринятия такого решения собственниками помещений правлением Товарищества назначается правопреемник (физическое или юридическое лицо), который действует в интересах собственников помещений.

5.3. Если проведение капитального ремонта необходимо, согласно обязательным требованиям и условиями, а общее собрание собственников не имело кворума (необходимого для принятия решения) по вопросу проведения капитального ремонта или собственниками принято отрицательное решение, то правление Товарищества является лицом, уполномоченным на финансирование капитального ремонта из средств настоящего Фонда для ликвидации техногенных угроз, связанных с состоянием общего имущества.

5.4. В случае нахождения средств собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 123103, г. Москва, Проспект Маршала Жукова д.59 на счете регионального оператора, то правление Товарищества является лицом, уполномоченным собственниками обеспечивать их целевое расходование с учетом пунктов 5.3 и 5.4 настоящего Положения и обязательных требований.

5.5. В случае изменения решением общего собрания собственников способа накопления средств на капитальный ремонт и передачи средств Фонда на счет регионального оператора, то финансирование работ, капитального ремонта общего имущества, осуществляется Товариществом из фонда регионального оператора, в порядке, определенном настоящим Положением.

5.6. Если в период ведения работ капитального характера из средств Фонда по отдельным договорам, собственниками принято решение о направлении средств в фонд регионального оператора, то в Фонде депонируются средства, необходимые для окончания работ, а также еще сумма, равная 20 процентам от суммы сметы для покрытия возможных непредвиденных расходов по действующим Договорам.

5.7. Неиспользованные таким образом средства Фонда (собственников на капитальный ремонт) могут быть направлены на счет регионального оператора, если собственниками и/ или уполномоченным лицом (Товариществом) не принято другое решение.

5.8. Если информация, предусмотренная п. 3.5 настоящего Положения, не предоставляется уполномоченному собственниками лицу в течение 20 банковских дней с момента направления запроса, то это является основанием для организации Товариществом общего собрания по вопросу возврата средств в Фонд капитального ремонта, если иное не установлено ранее.

5.9. Товарищество является лицом уполномоченным на обращение в Фонд регионального оператора в соответствии с настоящим Положением, а решение о проведении капитального ремонта (работ капитального характера) считается принятым общим собранием и не требующим повторного голосования.

Председатель правления  
ТСЖ «Серебряный берег»

\_\_\_\_\_

Члены правления ТСЖ «Серебряный берег»:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Серебряный берег»:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_