

Приложение № 5

к решению от 01.07.2022 №1 единственного
правообладателя помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу: г. Красноярск,
ул. Партизана Железняка, д. 51

**ПОЛОЖЕНИЕ
о резервном фонде многоквартирного дома**

I. Общие положения

1.1. Настоящим Положением собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, д. 51, (далее – Многоквартирный дом) определяют цели, источники и порядок образования резервного фонда, устанавливают порядок создания, расходования средств резервного фонда, а также порядок контроля над использованием средств резервного фонда.

1.2. Целью создания резервного фонда является образование финансовых резервов, используемых для выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – общедомовое имущество), не предусмотренных договором управления Многоквартирным домом, а также иные цели, обеспечивающие благоприятные, безопасные и комфортные условия проживания граждан в Многоквартирном доме и надлежащее содержание общедомового имущества.

1.3. Источниками формирования резервного фонда являются:

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания Собственников;
- доходы от поступления средств иных лиц, пользующихся общедомовым имуществом на возмездной основе, определяемых на основании коммерческих предложений, сметных расчетов и установленных тарифов;
- добровольные взносы Собственников и иных лиц, желающих оказать содействие в обеспечении благоприятных, безопасных и комфортных условий проживания граждан в Многоквартирном доме и надлежащем содержании общедомового имущества ((благотворительные, инвестиционные, спонсорские средства).

1.4. Средства резервного фонда, являются общей долевой собственностью.

1.5. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся в резервном фонде, пропорциональна суммарному размеру взносов в резервный фонд, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

1.6. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся в резервном фонде, следует судьбе права собственности на такое помещение.

1.7. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся в резервном фонде, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

1.8. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся в резервном фонде.

1.9. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся в резервном фонде.

1.10. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся в резервном фонде, являются ничтожными.

1.11. Средства резервного фонда используются на цели, предусмотренные настоящим Положением, а также иные цели, обеспечивающие гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, благоприятные, безопасные и комфортные условия проживания, надлежащее содержание общедомового имущества и предоставление коммунальных услуг, решение вопросов пользования общедомовым имуществом, в том числе, но не исключительно:

- реконструкция многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой);
- строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;

- погашение любых расходов, связанных с формированием фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта общего имущества, за исключением погашения индивидуальной задолженности Собственников;
- проведение текущего ремонта общего имущества;
- проведение мероприятий и работ по обеспечению безопасности жильцов и сохранности общего имущества, в том числе, но не исключительно, приобретение, установка и эксплуатация общедомовой системы видеонаблюдения, содержание пультовой охраны (кнопка экстренного вызова), установка систем охранной сигнализации и оповещения, работа консьержа и т.п.;
- проведение озеленения, устройства покрытий, освещения, размещения малых архитектурных форм и иных элементов благоустройства земельного участка;
- проведение дворовых праздников и других общедомовых мероприятий;
- оформление паспорта фасада многоквартирного дома;
- формирование земельного участка многоквартирного дома;
- дополнительное благоустройство дворовой территории и помещений общего пользования в многоквартирном доме, в том числе, но не исключительно, при подготовке к проведению праздничных мероприятий;
- приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме;
- проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества;
- проведение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно, устранение недостатков по общедомовому имуществу, не связанных с гарантийными обязательствами;
- устранение либо предупреждение повреждений общего имущества непредвиденного или аварийного характера (не учтенных планом и требующих немедленного устранения, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации здания);
- компенсация размера платы: за содержание и ремонт общего имущества; за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества;
- финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания Собственников в форме заочного и очно-заочного голосования, проводимого с использованием системы или иных информационных систем;
- выплата вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома;
- оплата услуг и работ Управляющей организации за: ведение договорной, претензионно-исковой и обеспечительной работы с иными лицами, использующими общее имущество на возмездной и безвозмездной основе, в том числе с собственниками жилых помещений; осуществление контрольных функций за соблюдением порядка пользования общим имуществом; осуществление сбора, обновления и хранения информации о лицах, использующих общее имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях; осуществление мероприятий не связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- изготовление и актуализация технического паспорта многоквартирного дома и иной проектной/рабочей документации;
- иные цели, установленные решениями общего собрания Собственников, принятыми в рамках полномочий, предусмотренных законодательством РФ, решениями Совета многоквартирного дома, принятыми в рамках полномочий, утвержденных решением общего собрания Собственников, договором управления Многоквартирным домом и в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.12. Собственники не вправе требовать выплаты (возврата) денежных средств из резервного фонда.

II. Порядок учета поступления и расходования средств резервного фонда

2.1. Управляющая организация, в установленном законом порядке, несет ответственность за учет, полноту и своевременность поступления: средств обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания Собственников; средств, поступающих от иных лиц, пользующихся общедомовым имуществом на возмездной основе, неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Положения.

2.2. Для учета и хранения средств резервного фонда Управляющая организация использует счет в бухгалтерском учете, отдельно:

- для средств обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания Собственников;

- для средств добровольных взносов Собственников и иных лиц, желающих оказать содействие в обеспечении благоприятных, безопасных и комфортных условий проживания граждан в Многоквартирном доме и надлежащем содержании общедомового имущества (благотворительные, инвестиционные, спонсорские средства);

- для средств, поступающих от иных лиц, пользующихся общедомовым имуществом на возмездной основе.

2.3. Размер накоплений средств резервного фонда определяется как сумма поступивших на счет Управляющей организации денежных средств:

- целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания Собственников, в полном размере;

- добровольных взносов Собственников и иных лиц, желающих оказать содействие в обеспечении благоприятных, безопасных и комфортных условий проживания граждан в Многоквартирном доме и надлежащем содержании общедомового имущества (благотворительные, инвестиционные, спонсорские средства), в полном размере;

- поступающих от иных лиц, пользующихся общедомовым имуществом на возмездной основе, за вычетом суммы вознаграждения Управляющей организации, предусмотренной п. 2.4 настоящего Положения.

2.4. Средства, поступающие от иных лиц, пользующихся общедомовым имуществом на возмездной основе и поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общедомового имущества иным лицам, распределяются следующим образом:

- 70 % полученных средств зачисляются в резервный фонд;

- 30 % полученных средств распределяются в пользу Управляющей организации, на ведение договорной, претензионной и исковой работы с иными лицами, в том числе с собственниками жилых помещений, осуществление контрольных и обеспечительных функций, осуществление сбора, обновления и хранения информации о лицах, использующих общедомовое имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях.

2.5. Управляющая организация, по письменному запросу председателя Совета многоквартирного дома, предоставляет информацию: о поступлениях средств в резервный фонд; о расходовании средств резервного фонда; о целях и основаниях расходования средств резервного фонда.

2.6. Управляющая организация, в ежегодном отчете о выполнении условий договора управления многоквартирным домом, по утвержденной решением общего собрания Собственников форме информирует Собственников:

- о поступлениях средств в резервный фонд;

- о расходовании средств резервного фонда;

- о целях и основаниях расходования средств резервного фонда.

III. Порядок расходования средств резервного фонда

3.1. Решение о расходовании средств резервного фонда, на цели, предусмотренные пунктом 1.5 настоящего Положения, принимается решением общего собрания Собственников, большинством голосов от общего числа голосов Собственников, принявших участие в голосовании.

3.2. Совет многоквартирного дома (при наличии) самостоятельно принимает решение о расходовании средств резервного фонда, на цели:

- проведение текущего ремонта общедомового имущества;

- проведение мероприятий и работ по обеспечению безопасности жильцов и сохранности общедомового имущества, в том числе, но не исключительно, приобретение, установка и эксплуатация общедомовой системы видеонаблюдения, содержание пультовой охраны (кнопка экстренного вызова), установка систем охранной сигнализации и оповещения, работа консьержа и т.п.;
- проведение озеленения, устройства покрытий, освещения, размещения малых архитектурных форм и иных элементов благоустройства земельного участка;
- проведение дворовых праздников и других общедомовых мероприятий;
- оформление паспорта фасада многоквартирного дома;
- формирование земельного участка многоквартирного дома;
- дополнительное благоустройство дворовой территории и помещений общего пользования в многоквартирном доме, в том числе, но не исключительно, при подготовке к проведению праздничных мероприятий;
- приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме;
- компенсация размера платы за холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общедомового имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общедомового имущества;
- проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общедомового имущества;
- проведение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, не предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно, устранение недостатков по общедомовому имуществу, не связанных с гарантийными обязательствами;
- устранение либо предупреждение повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера (не учтенных планом и требующих немедленного устранения, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации здания);
- финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания Собственников в форме заочного и очно-заочного голосования, проводимого с использованием системы или иных информационных систем;
- оплата услуг и работ Управляющей организации за осуществление мероприятий не связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.3. Решение Совета многоквартирного дома, о финансировании расходов за счет средств резервного фонда, на цели предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Положения, принимается большинством членов Совета многоквартирного дома и оформляется протоколом заседания Совета многоквартирного дома. Второй экземпляр либо копия протокола заседания Совета многоквартирного дома передается в Управляющую организацию. Решение Совета многоквартирного дома, предварительно согласованное с Управляющей организацией и принятое в рамках полномочий Совета многоквартирного дома, является основанием для расходования данных средств Управляющей организацией.

3.4. В случае, когда в многоквартирном доме не избран Совет многоквартирного дома либо Совет многоквартирного дома утратил свои полномочия, по обращению в письменной форме в Управляющую организацию Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов Собственников, Управляющая организация самостоятельно принимает решение о расходовании средств резервного фонда, в том числе по финансированию и сумме таких расходов, исключительно, на цели:

- проведение текущего ремонта общедомового имущества;
- проведение мероприятий и работ по обеспечению безопасности жильцов и сохранности общедомового имущества, в том числе, но не исключительно, приобретение, установка и эксплуатация общедомовой системы видеонаблюдения, содержание пультовой охраны (кнопка экстренного вызова), установка систем охранной сигнализации и оповещения, работа консьержа и т.п.;
- проведение озеленения, устройства покрытий, освещения, размещения малых архитектурных форм и иных элементов благоустройства земельного участка;
- проведение дворовых праздников и других общедомовых мероприятий;
- оформление паспорта фасада многоквартирного дома;
- формирование земельного участка многоквартирного дома;

- дополнительное благоустройство дворовой территории и помещений общего пользования в многоквартирном доме, в том числе, но не исключительно, при подготовке к проведению праздничных мероприятий;
- приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме;
- компенсация размера платы за холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общедомового имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общедомового имущества;
- проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общедомового имущества;
- проведение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, не предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно, устранение недостатков по общедомовому имуществу, не связанных с гарантийными обязательствами;
- устранение либо предупреждение повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера (не учтенных планом и требующих немедленного устранения, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации здания);
- финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания Собственников в форме заочного и очно-заочного голосования, проводимого с использованием системы или иных информационных систем;
- оплата услуг и работ Управляющей организации за осуществление мероприятий не связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.5. Управляющая организация вправе, без дополнительного согласования с Советом многоквартирного дома либо Собственниками, самостоятельно принять решение о расходовании средств резервного фонда, в том числе по финансированию и сумме таких расходов, исключительно на цели:

- выполнение работ по устранению недостатков в содержании и ремонте общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения № 4, № 5 и № 6 к Договору управления), том числе, но не исключительно, в случаях хищения, умышленной либо преднамеренной порчи либо уничтожения общедомового имущества, по результатам которых в отношении Управляющей организации выданы предписания надзорных либо административных органов, либо в случае самостоятельного выявления Управляющей организацией таких недостатков, когда их неустранение может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов многоквартирного дома;
- предоставление реестра собственников помещений в многоквартирном доме, при поступлении в Управляющую организацию обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в ст. 45 Жилищного кодекса РФ, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией;
- созыв и организация проведения очередного (годового) общего собрания Собственников, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией, исключительно в случае, когда организация и проведение такого собрания, в том числе в форме очного, очно-заочного, заочного голосования, заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем вменена в обязанность Управляющей организации федеральным законодательством;
- изготовление и актуализация технического паспорта многоквартирного дома и иной проектной/рабочей документации.

Правообладатель:

ООО «СЗ «Иннокентьевский»

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО УСК «СИБИРЯК»



/В.В. Егоров/

М.П.