

Утверждено
решением общего собрания членов
товарищества собственников
недвижимости «Лофт Гарден»

(протокол от "___" _____ 2020 г. N __)

**Положение
о резервном фонде
товарищества собственников недвижимости
«Лофт Гарден»**

Для целей данного положения (далее - «Положение») в нём используются следующие термины и сокращения:

- «Здание» - здание комплекса «Лофт Гарден», расположенное по адресу: гор. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13;
- «ТСН» - товарищество собственников недвижимости «Лофт Гарден».

1. Общие положения.

1.1 Положение разработано в соответствии с законодательством РФ и с учетом положений п.8.1. и 13.8. Устава ТСН.

1.2 Положение определяет порядок:

- создания и ликвидации резервного фонда ТСН;
- расходования средств резервного фонда;
- контроля за расходованием средств резервного фонда.

1.3 Резервный фонд образуется по решению общего собрания членов ТСН в соответствии с Уставом ТСН и настоящим Положением.

1.4 Общее собрание членов ТСН ежегодно определяет обязанности собственников помещений Здания в отношении размера обязательных взносов в резервный фонд, время и процедуру их взимания. Данные взносы обязательны для исполнения всеми собственниками помещений Здания вне зависимости от факта членства в ТСН.

2. Цели резервного фонда.

2.1 Резервный фонд создается в целях образования финансовых резервов для покрытия расходов, не предусмотренных на момент формирования сметы доходов и расходов ТСН, в том числе на:

- обеспечение финансовых условий для реализации обязанности собственников помещений, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в Здании;
- создание безопасных и благоприятных условий использования помещений в Здании, в том числе устранение последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций, благоустройство территории Здания и прилегающей

территории;

- исполнение сметы ТСН в случае недофинансирования доходных статей сметы;

- компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;

- иные непредвиденные расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества Здания.

2.2. Допускается использование средств резервного фонда на другие цели по решению общего собрания членов ТСН.

3. Источники формирования резервного фонда.

3.1. Источниками формирования резервного фонда являются:

- доходы от поступления обязательных ежегодных взносов собственников помещений Здания на формирование и пополнение резервного фонда в размере и в сроки, установленные решением общего собрания членов ТСН;

- доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия) по итогам предыдущего года;

- доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности ТСН сверх тех, которые включены в финансирование текущих расходов согласно смете;

- суммы, полученные ТСН в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей по итогам предыдущего года;

- суммы, полученные ТСН в результате взыскания долгов неплательщиков;

- благотворительные пожертвования физических и юридических лиц;

- иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСН по итогам предыдущего года.

3.2 Размер обязательного взноса в резервный фонд ежегодно устанавливается общим собранием членов ТСН.

3.3 Ежегодные взносы пополнения резервного фонда являются обязательными для всех собственников помещений в Здании и оплачиваются в порядке и в сроки, утверждённые общим собранием членов ТСН.

3.4 Фактически накопленный размер резервного фонда ежегодно указывается в отчёте правления ТСН по итогам года.

3.5 Средства резервного фонда, не израсходованные на конец финансового года, по решению правления ТСН переходят на следующий финансовый год.

4. Расходование средств резервного фонда.

4.1 Средства резервного фонда могут расходоваться на:

- проведение независимых экспертиз (например, по энергоэффективности Здания, состоянию несущих конструкций, инженерного оборудования, пожарной безопасности и т. д.);

- мероприятия, необходимые для заключения договоров с ресурс снабжающими организациями;
- покрытие расходов ТСН на судебные издержки;
- устранение аварийных ситуаций и их последствий;
- дополнительное страхование общего имущества Здания и ответственности ТСН перед собственниками;
- благоустройство Здания и прилегающей территории;
- финансирования других работ и услуг, реализация отдельных проектов и заданий по решению общего собрания членов ТСН или правления ТСН при условии последующего обязательного отчёта перед общим собранием членов ТСН о выполненных работах и произведённом финансировании.

4.2 Собственники не имеют права требовать возврата перечисленных денежных средств из резервного фонда.

4.3 Новые собственники помещений обязаны перечислить взнос в резервный фонд в размере, определенном для соответствующего периода, в течение 30 (тридцати) дней с момента перехода права собственности на помещения в Здании.

4.4 Решение о расходовании средств резервного фонда в соответствии с пунктом 4.1 Положения принимается правлением ТСН, а в случае, если расходование средств из фонда не соответствует целям, указанным в пункте 4.1 Положения - по решению общего собрания членов ТСН. В решении о расходовании средств резервного фонда должны быть указаны:

- цель расходования средств;
- сумма расходов;
- получатель средств;
- планируемый результат;
- ответственный за выполнение.

4.5 Средства резервного фонда не могут расходоваться на зарплаты или иные выплаты членам правления и сотрудникам ТСН, а также аффилированным с ними лицам.

5. Размещение временно свободных средств резервного фонда.

5.1 Направления, порядок и условия размещения временно свободных средств резервного фонда, предельный размер размещаемых временно свободных средств резервного фонда определяются правлением ТСН.

5.2 Временно свободные средства резервного фонда могут быть размещены в депозитах на счетах первых 10-ти банков по объемам активов в год размещения депозита.

5.3 Доходы от размещения временно свободных денежных средств резервного фонда пополняют резервный фонд.

6. Ответственность.

6.1 Каждый собственник помещений в Здании несет ответственность за неисполнение обязанностей своей обязанности по формированию резервного фонда.

7. Заключительные положения.

7.1 Любой собственник помещения в Здании по окончании финансового года на основании письменного запроса в правление ТСН вправе получать информацию о состоянии резервного фонда и расходовании его средств. Информация направляется в электронном виде по указанному заявителем адресу электронной почты или может быть размещена на сайте ТСН в сети интернет.

7.2 Правление ТСН обязано ежемесячно (не позднее 15-го числа месяца следующего за отчетным) публиковать информацию о движении средств резервного фонда на сайте ТСН <http://tsn.loftgarden.ru>

7.3 Денежные средства резервного фонда хранятся на расчётном счёте ТСН в АО «Альфа-Банк». Изменение способа и места хранения средств резервного фонда производится только по решению правления ТСН.

7.4 Контроль за использованием средств фонда осуществляется ревизором ТСН, который обязан ежегодно по итогам финансового года проводить проверку использования средств резервного фонда, готовить заключение по результатам проверки и отчитывается перед общим собранием членов ТСН.

7.5 Ликвидация резервного фонда осуществляется только по решению общего собрания членов ТСН. При этом должно быть определено направление расходования денежных средств резервного фонда.

7.6 Положение может быть изменено только по решению общего собрания членов ТСН.

7.7 В случае признания одной или нескольких статей Положения недействительными, Положение в оставшейся части продолжает действовать.