**Положение об обеспечительном платеже, оплачиваемым собственником квартиры, начинающим ремонтные работы в своей квартире**

**В МКД по адресу Москва Ленинградское шоссе, дом 25, корп. 3.**

1.Нормативная база:

Согласно ч. 1 ст. 259.4 ГК РФ, если иное не установлено единогласным решением собственников недвижимых вещей, каждый собственник недвижимой вещи обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на общее имущество [(пункт 1 статьи 259.2)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZR&n=452991&dst=11264). **Собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать.**

Кроме этого, согласно ч. 1 ст. 381.1 ГК РФ, денежное обязательство, в том числе **обязанность возместить убытки** или уплатить неустойку **в случае нарушения договора**, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным [пунктом 2 статьи 1062](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_449455/36d3930c534722fa677999b1a11e57b0639d8d20/#dst182) настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

Согласно ч. 2 ст. 381.1 ГК РФ, в случае не наступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в [абзаце втором пункта 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452991/86072fde18c3cb11bd54a4c116530062a3daeb6c/#dst10674) настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства **обеспечительный платеж подлежит возврату**, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Согласно ч. 3 ст. 381.1 ГК РФ, договором может быть предусмотрена обязанность соответствующей стороны дополнительно внести или частично возвратить обеспечительный платеж при наступлении определенных обстоятельств.

2.Условия взимания и возврата обеспечительного платежа.

Поручить Управляющей компании, оказывающей услуги жилому многоквартирному дому по адресу: г Москва, Ленинградское шоссе д 25 кор 3, взимать обеспечительный платеж в размере 50.000 рублей, с собственника квартиры, который начинает ремонтные работы в своей квартире.

Цель обеспечительного платежа – гарантия возмещения расходов на восстановление общедомового имущества в случае его порчи во время ремонта квартиры собственника.

Ремонтные работы – первичный ремонт квартиры или ремонт, связанный с перепланировкой квартиры. При косметическом ремонте обеспечительный платеж не взимается, но собственник гарантирует бережное отношение к общедомовому имуществу и на него распространяются все требования по возмещению ущерба в случае порчи общедомового имущества.

Срок взимания обеспечительного платежа – до начала ремонтных работ.

Управляющая компания обязана организовать учет обеспечительных платежей собственников.

При получении обеспечительного платежа, Управляющая компания должна проинформировать и заключить письменное соглашение с собственником квартиры о способах сохранности общедомового имущества: укрытие стен и напольных покрытий общих помещений, лифтов (оргалитом, линолеумом, пленкой и т д); своевременный вывоз мусора и строительного материала из общих помещений, также сохранение порядка и чистоты; соблюдения режима шумных работ.

В случае порчи общедомового имущества, составляется акт о порче общедомового имущества.

Ремонт общедомового имущества в этом случае будет осуществляться на обеспечительные платежные средства. В случае сохранности общедомового имущества в надлежащем состоянии после ремонтных работ или при самостоятельном ремонте собственником этого общедомового имущества, составляется акт об отсутствии претензий между управляющей компанией и собственником, и обеспечительный платеж возвращается собственнику квартиры.

В случае если обеспечительный платежных средств не хватит для покрытия расходов на ремонт общедомового имущества, собственник доплачивает недостающую сумму. Если стоимость ремонта общедомового имущества меньше суммы обеспечительного платежа, то собственнику возвращается разница между внесенной суммой и расходами на ремонт поврежденного общедомового имущества.

Управляющая компания в случае отказа собственника оплачивать ущерб, нанесенный общедомовому имуществу, вправе обратиться в суд с требованием о возмещении ущерба.

Возврат обеспечительного платежа – в течение месяца после окончания ремонтных работ и подписания акта между управляющей компанией и собственником об отсутствии претензий.

Положение о обеспечительный платеже распространяется на ремонтные работы, начатые, но не законченные к моменту утверждения данного Положения.

В случае несоблюдения данного положения со стороны управляющей компании, она производит ремонт общедомового имущества за счет собственной прибыли.

Контроль за соблюдением данного Положения обеими сторонами возлагается на Совет дома.