

ДОГОВОР
о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

г. Хабаровск

«13» августа 2014 года

Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае», в лице директора Калиты Петра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемый далее Региональный оператор, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме (далее - МКД), расположенном по адресу: _____,

_____ именуемые в дальнейшем Собственники, в лице представителя Собственников _____,

действующего на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ № _____), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, во исполнение требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Закона Хабаровского края от 24.07.2013 года № 296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края» (далее - Закон Хабаровского края) и в соответствии со ст. 445 ГК РФ, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Собственники ежемесячно, в установленные Договором сроки и в полном объеме, обязуются вносить на счет Регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а Региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в сроки, определенные программой капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Хабаровском крае на 2014 -2043 годы утвержденной постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 г. № 479-пр (далее – Краевая программа капитального ремонта) и обеспечить финансирование такого капитального ремонта МКД.

2. Формирование и использование средств фонда капитального ремонта

2.1. Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – Фонд капитального ремонта) формируется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных Собственниками, а также процентов, уплаченных Собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2.2. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, должен быть не менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительства Хабаровского края от 20.12.2013 № 450-пр.

2.3. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств Фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Хабаровского края от 20.12.2013 № 450-пр, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента МКД
- 7) разработку сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- 8) разработку проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- 9) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- 10) услуги по строительному контролю в процессе проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

11) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

2.4. В случае принятия Собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть Фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

2.5. Средства Фонда капитального ремонта могут использоваться для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты работ (услуг) указанных в п. 2.3. Договора, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

2.6. Средства, полученные Региональным оператором от Собственников помещений в одних МКД, формирующих Фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, Собственники помещений в которых также формируют Фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, при этом такое использование средств допускается только при условии, если указанные МКД расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Хабаровского края.

2.7. Средства Фонда капитального ремонта могут быть направлены Региональным оператором на цели сноса или реконструкции МКД в порядке, установленном постановлением Правительства Хабаровского края от 25.09.2013 N 290-пр.

2.8. Средства, полученные Региональным оператором от Собственников помещений в МКД, могут использоваться для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов Регионального оператора, не допускается.

3. Права и обязанности Регионального оператора

3.1. Региональный оператор обязан:

3.1.1. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, предусмотренные Краевой программой капитального ремонта.

3.1.2. Осуществлять отбор кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, и отобранным по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии постановлением Правительства Хабаровского края от 20.06.2014 г № 192-пр.

3.1.3. Открыть на свое имя счет в кредитной организации и совершать операции по этому счету.

3.1.4. Выставлять платежные документы для уплаты Собственниками взносов на формирование Фонда капитального ремонта, ежемесячно до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3.1.5. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственниками помещений в МКД, в отношении которых Фонд капитального ремонта формируется на счете Регионального оператора.

3.1.6. Вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт Собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора (далее – система учета фондов капитального ремонта), отдельно в отношении средств каждого Собственника. Ведение такого учета может осуществляться Региональным оператором в электронной форме.

3.1.7. Осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

3.1.8. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта МКД, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

3.1.9. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД, в соответствии с Краевой программой капитального ремонта, представить Собственникам предложение о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

3.1.10. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры. Порядок привлечения Региональным оператором, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД устанавливается Правительством Хабаровского края.

3.1.11. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

3.1.12. Осуществлять приемку выполненных работ по капитальному ремонту МКД.

3.1.13. Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту МКД могут быть переданы Региональным оператором органу местного самоуправления или муниципальному бюджетному учреждению в порядке, утвержденном постановлением Правительства Хабаровского края от 09.01.2014 N 2-пр., в таких случаях обязательства Регионального оператора согласно пункту 3.1.1. и пунктам 3.1.7. – 3.1.12 Договора возлагаются на орган местного самоуправления или муниципальное бюджетное учреждение соответственно.

3.1.14. Предоставлять по запросу сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД каждым Собственником, о задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов; о размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД; о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД в порядке, утвержденном постановлением Правительства Хабаровского края от 22.08.2013 N 240-пр.

3.1.15. Финансировать расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, Собственники помещений в котором формируют Фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, в пределах средств этого Фонда капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе в случае недостаточности средств Фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей Собственников помещений в других МКД, формирующих Фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, а также за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

3.1.16. В течение пяти дней после вступления в силу решения о прекращении формирования Фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании Фонда капитального ремонта на специальном счете, которое вступает в силу через два года после направления Региональному оператору решения общего собрания Собственников, Региональный оператор перечисляет средства Фонда капитального ремонта на специальный счет.

3.1.17. Производить выплату средств Фонда капитального ремонта в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен МКД, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, утвержденном постановлением Правительства Хабаровского края от 25.09.2013 N 290-пр.

3.2. Региональный оператор вправе:

3.2.1. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти Хабаровского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД Собственники помещений, в котором формируют Фонд капитального ремонта на Счете Регионального оператора.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме, уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт МКД в сроки установленные законом, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, на основании платежных документов, представленных Региональным оператором в соответствии с п. 3.1.4 Договора, в размере _____ руб _____ коп, за каждый квадратный метр помещения в МКД, находящегося в собственности. Минимальный ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт в месяц устанавливается ежегодно нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (Хабаровского края), определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

4.1.2. Не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в п. 3.1.9. Договора, рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение. Решением общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

4.1.3. Для изменения способа формирования Фонда капитального ремонта принимать решение в соответствии с частью 4 статьи 170 ЖК РФ.

4.1.4. Возместить Региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме превышающей размер Фонда капитального ремонта МКД, за счет последующих взносов Собственников на капитальный ремонт.

4.1.5. Направлять представителя для участия в составе комиссии по торгам, проводимым Региональным оператором для привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту.

4.1.6. Принимать участие в приемке выполненных работ и согласовании акта выполненных работ по капитальному ремонту МКД.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Запрашивать у Регионального оператора информацию, предусмотренную п. 3.1.14. Договора.

4.2.2. Изменить способ формирования Фонда капитального ремонта в порядке, установленном Законом Хабаровского края и ЖК РФ на основании решения общего собрания Собственников, в любое время

4.2.3. На возмещение причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора в размере внесенных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с Гражданским законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, обязаны уплатить на счет Регионального оператора в Фонд

капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.3. Региональный оператор перед Собственниками помещений в МКД, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными Региональным оператором, в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ и Гражданским законодательством РФ.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно, препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения настоящего Договора и (или) предотвращены разумными средствами при их наступлении. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действий соответствующих обстоятельств. Если соответствующая Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. До передачи спора на рассмотрение в суд, Стороны принимают меры по урегулированию такого спора в досудебном порядке.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор является бессрочным, действует до окончания исполнения Сторонами своих обязательств, либо до его досрочного расторжения в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Уплата Собственником помещения в МКД взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения им проекта Договора считается его заключением, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, по одному для каждой Стороны.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Региональный оператор:	Собственник (представитель собственника):
Наименование: некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта»)	Ф.И.О. _____ _____ Паспортные данные _____ _____
Юридический адрес: 680011, Хабаровский край, гор. Хабаровск, ул. Советская, д.3	Адрес: _____ _____ _____
ИНН/КПП: 272299970/272201001, ОГРН: 1132700001917	_____
Банковские реквизиты: р/сч 40701810500020009009, БИК040813727, кор/ сч. 30101810400000000727, в Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Хабаровске	Контактный телефон: _____ _____
Региональный оператор: Директор _____ /Калита П.М./ М.П.	Собственник: