ДОГОВОР

**о формировании фонда капитального ремонта общего имущества**

**многоквартирного дома на специальном счете**

|  |  |
| --- | --- |
| ***г. Хабаровск*** | ***"       "                       20        г.*** |

Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае»  (далее - Региональный оператор), в лице директора Калиты Петра Михайловича, действующего на основании  Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники), в лице представителя Собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего (-ей) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года №\_\_\_), 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), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

# 1. Предмет договора

1.1. По Договору Региональный оператор обязуется открыть для Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - МКД) специальный банковский счет в валюте Российской Федерации с целью формирования фонда капитального ремонта МКД (далее – Фонд капитального ремонта) на специальном счете (далее – Счет)владельцем которого является Региональный оператор, а Собственники обязуются согласно действующему федеральному законодательству и законодательству Хабаровского края, ежемесячно, в установленные сроки и в полном объеме вносить на Счет взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД и 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).

## 1.2. Состав общего имущества определяется в соответствии с законодательством РФ.

## 1.3. Счет носит целевой характер и предназначен для проведения операций, предусмотренных законодательством РФ и указанных в п. 2.2. Договора.

## 1.4. Собственники предоставляют Региональному оператору свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) для исполнения Договора.

## 1.5. Условия Договора являются обязательными и равными (одинаковыми) для всех Собственников.

# Порядок открытия счета

## 2.1. Счет открывается Региональным оператором на основании решения общего собрания Протокол от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года №\_\_\_).

## 2.2. По Счету могут совершаться следующие операции:

### 1) Списание денежных средств, связанное с расчетами за оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в ЖК РФ и в Законе Хабаровского края.

### 2) Списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в ч.1 ст.174 ЖК РФ и Законе Хабаровского края, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам и займам.

### 3) Перечисление денежных средств, находящихся на Счете на другой специальный счет, в случае смены специального счета, и зачисление на Счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения Собственников.

### 4) Перечисление денежных средств на счет Регионального оператора, в случае изменения способа формирования Фонда капитального ремонта и зачисление денежных средств, поступивших от Регионального оператора, на основании решения Собственников.

### 5) Зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

### 6) Начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета, заключенного с кредитной организацией.

### 7) Перечисление денежных средств, находящихся на данном Счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ.

### 8) Иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств Фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

### 2.3. Совершение операций по Счету, не предусмотренные п.п. 2.2.1- 2.2.8 Договора, за исключением если иное не предусмотрено действующим законодательством, не допускаются.

# Права и обязанности сторон

## **Собственники вправе:**

### На основании решения общего собрания Собственников, в любое время изменить способ формирования Фонда капитального ремонта, в порядке, установленном Законом Хабаровского края и ЖК РФ.

### Согласно действующему законодательству РФ привлекать для исполнения Договора третьих лиц.

### В порядке, установленном постановлением Правительства Хабаровского края от 22.08.2013 N 240-пр "О предоставлении владельцем специального счета и региональным оператором сведений об операциях по специальному счету и иных сведений", по письменному запросу получать от Регионального оператора сведения, предусмотренные п.3.4.5. Договора.

### В порядке, установленном постановлением Правительства Хабаровского края от 25.09.2013 N 290-пр "О выплате средств фонда капитального ремонта в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"получить выплаты от Регионального оператора пропорционально размерам уплаченных Собственниками взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими Собственниками соответствующих помещений в этом МКД. При этом Собственники сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные статьей 32 ЖК РФ права.

## **Собственники обязаны:**

### Определить:

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

#### Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Краевой программой капитального ремонта.

#### Сроки проведения капитального ремонта общего имущества МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Краевой программой капитального ремонта.

#### Российскую кредитную организацию, в которой будет открыт Счет. Российская кредитная организация должна обладать правом, осуществлять свою деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Хабаровского края. В случае, если Собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт Счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям установленным законодательством РФ, законодательством Хабаровского края, предъявляемым к таким кредитным организациям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт Счет, считается преданным на усмотрение Регионального оператора.

#### Своевременно и в полном объеме уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в сроки установленные законодательством и в размере, установленном Правительством Хабаровского края на текущий год, или если соответствующее решение принято общим собранием Собственников в большем размере.

### Любым не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом осуществлять деятельность по работе с неплательщиками взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД (в том числе лицами, уплачивающими взносы не в полном объеме), истребованию процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

### Своими силами, средствами и (или) силами и средствами третьих лиц осуществлять деятельность по формированию, распечатке и доставке Собственникам платежных документов (квитанций) для уплаты ими взносов на Счет, открытый на имя Регионального оператора.

### Не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, лица осуществляющего управление МКД или осуществляющим деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, 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.

###  Предоставить Региональному оператору полный список Собственников МКД на момент заключения Договора.

### Определить лицо, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., адрес, контактный телефон) –* уполномоченным действовать от имени Собственников в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ и подписывать соответствующие акты;

### Определить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)* – лицом, уполномоченным и ответственным от лица Собственников на получение и хранение оригинала настоящего Договора и на взаимодействие с Региональным оператором при организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

### Согласно действующему законодательству РФ и Хабаровского края своими силами, средствами и (или) силами и средствами третьих лиц обеспечить организацию и проведение капитального ремонта МКД, в том числе:

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

2) Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

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

4) Осуществлять приемку выполненных работ.

5) Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

6)Предоставить Региональному оператору, согласованный с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени Собственников (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения Собственников помещений в этом МКД) акт приемки выполненных работ для перечисления средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД.

## **3.3.  Региональный оператор вправе:**

### 3.3.1. Выбрать кредитную организацию в случае, если Собственники в установленном законодательством РФ порядке не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт Счет.

### 3.3.2. Руководствуясь действующим законодательством РФ привлекать для исполнения Договора третьих лиц.

## **3.4. Региональный оператор обязан:**

### 3.4.1. Открыть на свое имя Счет в кредитной организации для формирования Собственниками фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

### 3.4.2. Аккумулировать на Счете взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственниками.

### 3.4.3. В течение пяти рабочих дней с момента открытия Счета представить в орган государственного жилищного надзора Хабаровского края уведомление о выбранном Собственниками способе формирования Фонда капитального ремонта МКД с приложением копии протокола общего собрания Собственников о принятии решения, в соответствии с ЖК РФ и Законом Хабаровского края, списка Собственников, справки банка об открытии Счета.

### 3.4.4. Осуществлять ведение учета средств, поступивших на Счет в виде взносов на капитальный ремонт Собственников помещений в МКД, формирующих Фонд капитального ремонт. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого Собственника и может осуществляться в электронной форме.

### 3.4.5.По письменному запросу Собственников, а также лица, ответственного на управление этим МКД (товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооперативу, управляющей организации) предоставлятьсведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым Собственником помещения в МКД, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) 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 МКД;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

3.4.6. Функции Регионального оператора по ведению системы учета Фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом Хабаровского края. При этом Региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

3.4.7. Ежеквартально в срок не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган жилищного надзора Хабаровского края сведения о размере остатка средств на Счете, а также, ежеквартально в срок не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Хабаровского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от Собственников.

# 4. Порядок закрытия счета

## 4.1. Договор Счета может быть расторгнут по заявлению Регионального оператора при наличии оформленного протоколом общего собрания решения Собственников МКД об изменении способа формирования Фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества МКД.

## 4.2. Остаток денежных средств при закрытии Счета перечисляется по заявлению Регионального оператора на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания Собственников

## 4.3. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет Фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, изменение способа формирования Фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

# Ответственность сторон

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

## Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД обязаны уплатить на Счет в Фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

# Обстоятельства непреодолимой силы

## 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.

# Порядок разрешения споров

## Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В противном случае, спор предается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

# Срок действия договора

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

## Уплата Собственником взноса на капитальный ремонт на Счет после получения проекта договора считается его заключением*.*

# Заключительные положения

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

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

## Договор составлен согласно действующему на момент его заключения законодательству РФ и законодательству Хабаровского края, в случае изменения действующего законодательства затрагивающего условия Договора, применяются нормы действующего законодательства, а условия Договора считаются приведенными в соответствие с законодательством.

# Перечень документов, прилагаемых к договору

1. Протокол общего собрания Собственников МКД №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Реестр Собственников МКД.

# Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Региональный оператор:** | **Собственники:** |
| **Наименование:** Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» |  |
| **Юридический (почтовый, фактический) адрес:** 680011, Хабаровский край, гор. Хабаровск, ул. Советская, д.3 |
| **ИНН/КПП:** 2722999970/272201001, **ОГРН:** 1132700001917 |
| **Банковские реквизиты:** р/сч 40701810500020009009, БИК040813727, кор/ сч. 30101810400000000727, в Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Хабаровске |
| **Региональный оператор:**Директор   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ П.М. Калита/ М.П. | **Собственники:**  |