

Договор № _____
о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

г. Красноярск

«___» _____ 201__ года

Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края, именуемый в дальнейшем «Региональный оператор», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице представителя Собственников _____, действующего на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от _____ № _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» (далее – Закон края), заключили настоящий договор (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Собственники помещений в МКД ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 Кодекса 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 региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить Собственникам денежные средства, соответствующие долям таких Собственников в фонде капитального ремонта.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственники вправе:

2.1.1. На основании решения общего собрания Собственников, в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта, в порядке, установленном Кодексом и Законом края.

2.1.2. Направить лицо, которое уполномочено от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме для участия в составе комиссии по проведению торгов проводимых Региональным оператором для привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе для подписания соответствующих актов и иных документов, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в МКД.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170, частью 4 статьи 181 Кодекса, в размере, установленном Правительством Красноярского края, или, если соответствующее решение принято общим собранием Собственников, в большем размере.

2.2.2. Рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД в срок, не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от Регионального оператора, о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

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

2.3. Региональный оператор вправе:

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

2.3.2. Финансировать расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в случае, если Собственник формирует фонд капитального ремонта в пределах средств этого фонда капитального ремонта с привлечением средств, полученных от иных источников, в том числе средств государственной и муниципальной поддержки.

2.3.3. Осуществлять иные права в соответствии с Кодексом, Законом края.

2.4. Региональный оператор обязан:

2.4.1. Направлять платежные документы в адрес Собственников. При этом региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

2.4.2. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственниками. Вести отдельно учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт по каждому Собственнику в МКД.

2.4.3. В соответствии с региональной программой капитального ремонта, подготовить и направить Собственникам предложение: о сроке начала капитального ремонта; необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости; о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД; другие предложения.

2.4.4. 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.

2.4.5. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, отбираемые на конкурсной основе, в порядке, установленном постановлениями Правительства Красноярского края, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

2.4.6. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации, СНиП, ГЭСН и других нормативных документов.

2.4.7. Осуществлять комиссионно приемку выполненных работ.

3. Средства фонда капитального ремонта

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

3.2. Средства, полученные Региональным оператором от Собственников МКД, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в другом многоквартирном доме, расположенных в пределах муниципального образования, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) Регионального оператора.

3.3. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) Регионального оператора, за счет средств государственной и муниципальной поддержки.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, в том числе за просрочку исполнения денежных обязательств, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. 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 договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

5.2. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия 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.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В противном случае, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. До передачи спора на рассмотрение в суд Стороны принимают меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан письменный ответ по существу Стороной, которой адресована претензия, в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты ее получения.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор является бессрочным, действует до окончания исполнения Сторонами своих обязательств, либо до его досрочного расторжения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

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

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и удостоверены Сторонами, в порядке предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

8.3. По вопросам, неурегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Перечень документов, прилагаемых к договору

1. Описание состава общего имущества.

10. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Региональный оператор:	Собственники:
Наименование: Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края	ФИО:
Юр. адрес:	Паспортные данные:
ИНН / КПП 2466266666/ 246601001	Адрес проживания:
Банковские реквизиты:	Адрес регистрации:
_____ / _____	Контактная информация (тел.):
	Подпись _____

Расшифровка статей в пункт 2.2.1 договора:

Статья 169 ЖК РФ. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

Статья 170 ЖК РФ. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

8. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Статья 181 ЖК РФ. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

4. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Статья 190 ЖК РФ. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья (166 ЖК РФ).

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Статья 14. (Закон края)

Работы и (или) услуги по капитальному ремонту, выполнение и (или) оказание которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, а также за счет средств государственной поддержки

1. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, выполнение и (или) оказание которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, включает в себя:

- а) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- б) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- в) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- г) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- д) утепление и ремонт фасада;
- е) 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);
- ж) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- з) разработку сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- и) разработку проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- к) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- л) услуги по строительному контролю в процессе осуществления капитального ремонта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.