

# 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.

### 2. 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.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Собственники вправе:**

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

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

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

#### **3.2. Собственники обязаны:**

##### **3.2.1. Определить:**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Сроки проведения капитального ремонта общего имущества МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Краевой программой капитального ремонта.
- 4) 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 переданным на усмотрение Регионального оператора.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

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

3.2.7. 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;

3.2.8. 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.

3.2.9. 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 ремонта. 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) предоставлять сведения 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.

#### **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 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.

#### **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.

6.2. 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 Договора, разрешаются путем переговоров. В противном случае, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Срок действия договора

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

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

## 9. Заключительные положения

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

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

9.3. 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.

## 10. Перечень документов, прилагаемых к договору

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

## 11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

**Региональный оператор:**

**Собственники:**

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

**Региональный оператор:**

**Собственники:**

Директор \_\_\_\_\_ / П.М. Калита/  
М.П.