

Утвержден
приказом
Министерства энергетики
и жилищно-коммунального хозяйства
Мурманской области
от 10 декабря 2013 г. N 195

ДОГОВОР N ____
О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(в ред. приказа Минэнерго и ЖКХ Мурманской области
от 16.09.2014 N 156)

г. Мурманск " __ " _____ 201_ г.

Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области", именуемая в дальнейшем "Региональный оператор", в лице Генерального директора Бережного Николая Ивановича, действующего на основании устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, _____ расположенном _____ по _____ адресу:

_____ (указанные в **приложении** к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем "Собственники", на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от " __ " _____ 20_ г. N _____) или решения органа местного самоуправления _____ о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора от " __ " _____ 20_ г. N _____, с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор регламентирует отношения по взаимодействию Сторон по формированию фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на счет Регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав Собственников в отношении Регионального оператора (далее - фонд капитального ремонта) и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ (далее - многоквартирный дом).

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

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у Собственников в силу требований **ст. 154, 155, 169** Жилищного кодекса Российской Федерации и не ставится в зависимость от заключения настоящего Договора.

1.5. Настоящий Договор подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на сайте Регионального оператора (<http://www.fkrm.ru/>). Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора считается принятием и заключением настоящего Договора (акцептом).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственники обязуются:

1) определить лицо, _____ (Ф.И.О., адрес, конт. телефон) уполномоченным и ответственным от лица Собственников на подписание, получение и хранение оригинала настоящего Договора, взаимодействие с Региональным оператором при организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и на приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ и подписание соответствующих актов;

2) направить Региональному оператору решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения;

3) своевременно и в полном объеме ежемесячно перечислять денежные средства на счет Регионального оператора в размере, принятом на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Мурманской области.

В случае перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме новому собственнику ему переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

В случае несвоевременной и (или) неполной уплаты взносов на капитальный ремонт уплатить проценты в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

При наличии у собственника помещений многоквартирного дома задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, и в случае, если внесенная сумма платежа недостаточна для исполнения денежного обязательства полностью, Региональный оператор погашает прежде всего возмещение расходов, связанных с взысканием задолженности в судебном порядке, во вторую очередь - проценты, предусмотренные п. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, затем сумму задолженности, а в оставшейся части - текущий платеж;

4) возместить Региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома, за счет последующих взносов на капитальный ремонт;

5) не позднее чем через три месяца с момента получения от Регионального оператора предложений, предусмотренных п. 3 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассмотреть их и принять на общем собрании Собственников.

В случае если в указанный срок Собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями Регионального оператора;

6) представить Региональному оператору копию протокола о принятом решении на общем собрании Собственников о сносе или реконструкции многоквартирного дома для направления Региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции;

7) информировать Регионального оператора об изменении уполномоченного представителя; изменениях, вносимых в документы, подтверждающие право собственности

на помещения многоквартирного дома (изменение собственника помещения, доли в праве на собственность, общей площади помещения).

2.2. Региональный оператор обязуется:

1) аккумулировать на счете Регионального оператора поступающие от Собственников взносы на капитальный ремонт;

2) вести учет взносов на капитальный ремонт отдельно в отношении средств каждого собственника помещений многоквартирного дома и в целом всех Собственников;

3) обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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 субсидий, полученных из областного бюджета Мурманской области и (или) местного бюджета;

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;

5) при необходимости разработать проектную документацию на проведение капитального ремонта (если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), утвердить ее и нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

6) осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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

8) привлечь для выполнения работ по капитальному ремонту и (или) оказания услуг подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры в порядке, установленном законодательством Мурманской области;

9) контролировать качество и сроки выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких работ требованиям проектной документации;

10) осуществлять приемку выполненных работ в порядке, установленном Правительством Мурманской области

11) своевременно представлять Собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по месту нахождения помещения;

12) предоставлять в соответствии с федеральным и областным законодательством по запросу Собственника сведения, связанные с исполнением настоящего Договора;

13) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет в порядке, предусмотренном [статьей 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

14) в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с [частями 10 и 11 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме;

15) выплатить Собственнику средства фонда капитального ремонта в случаях: остатка средств после использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса многоквартирного дома; изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Мурманской области или муниципальному образованию Мурманской области;

16) осуществлять в установленном законодательством судебном и досудебном порядке взыскание задолженности с Собственников по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, а также иных расходов, связанных с рассмотрением спора в суде;

17) взаимодействовать с органами государственной власти Мурманской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

18) оказывать Собственникам консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

19) в сроки, предусмотренные [ст. 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, Региональный оператор представляет Собственникам предложения 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 многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.3. Собственники имеют право:

1) принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе;

2) в случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании Собственников решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты.

При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания Собственников;

3) изменить способ формирования фонда капитального ремонта путем принятия решения на общем собрании Собственников;

4) на возмещение причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством;

5) направить на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности Собственников по уплате взносов на капитальный ремонт доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ по решению Собственников, решению членов ТСЖ, принятых в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ.

2.4. Региональный оператор имеет право:

1) использовать на возвратной основе средства, полученные от Собственников для финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в пределах одного городского округа или муниципального района;

2) на возмещение средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов Собственников на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3. Ответственность Сторон

3.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

3.2. Убытки, причиненные Собственникам помещений многоквартирного дома в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из Договора, подлежат возмещению в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственники несут ответственность за своевременность направления Региональному оператору сведений и достоверность предоставляемой информации, необходимых для исполнения настоящего Договора.

3.4. Собственники несут ответственность за несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт.

4. Действие обстоятельств непреодолимой силы

4.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

4.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5. Особые условия

5.1. Все споры и разногласия, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не приходят к соглашению, то спорные вопросы решаются в судебном порядке по месту нахождения Регионального оператора.

5.2. Расторжение Договора возможно в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с [частью 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор действует до окончания исполнения Сторонами своих обязательств либо его досрочного расторжения в соответствии с законодательством.

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

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для Регионального оператора и Собственника, (экземпляр Собственника вручается лицу, уполномоченному от лица Собственника на получение и хранение оригинала настоящего Договора), каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.4. Приложение "**Реестр** собственников помещений в многоквартирном доме" является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Представитель Собственников: Ф.И.О.	Региональный оператор: НКО "Фонд капитального ремонта общего имущества в
Паспортные данные:	многоквартирных домах в Мурманской области"
Адрес проживания:	Юридический адрес: 183031,
Адрес регистрации:	г. Мурманск, ул. Подстаницкого, д. 1;
Контактная информация (тел.):	ИНН 5190996259, КПП 519001001
Подпись _____	Банковские реквизиты: Ф.И.О. Р/сч 40703810741000081293 в Отделение N 8627 Сбербанка России г. Мурманск, БИК 044705615, Кор/сч 30101810300000000615 Генеральный директор _____ Н.И. Бережной М.П.

_____ Лицо, уполномоченное от лица Собственников
(Ф.И.О., подпись, дата, конт. телефон)
