**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

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

**(с юридическими лицами)**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (далее – Региональный оператор), в лице Вр. и.о. директора Сидоровой Алены Владимировны, действующего на основании Приказа Министерства ЖКХ Хабаровского края от 02.12.2014 года № 148-к, с одной стороны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **(наименование юридического лица)**

(далее – Собственник) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, во исполнение требований 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. По настоящему договору Собственник, ежемесячно, в установленные Договором сроки и в полном объеме обязуются вносить на счет Регионального оператора Взносы, а Региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества МКД в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта и обеспечить финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных ЖК РФ, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в МКД денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта
	2. Договор заключается Сторонами в целях организации и подтверждения своих обязательств, установленных ЖК РФ, Законом Хабаровского края и указанных в п. 1.1. настоящего Договора.
2. **Формирование и использование средств**

**фонда капитального ремонта**

2.1. Фонд капитального ремонта формируется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных Собственниками; процентов, уплаченных Собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2.2. За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, который устанавливается нормативно-правовым актом Хабаровского края, может осуществляться финансирование работ, перечисленных в части 1 статьи 166 ЖК РФ и статье 3 3акона Хабаровского края:

* ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
* ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовой шахты;
* ремонт крыши;
* ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
* ремонт фасада;
* ремонт фундамента МКД
* разработку сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
* разработку проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
* проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
* услуги по строительному контролю в процессе проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
* установка 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).

2.3. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты, указанных в п. 2.2. настоящего Договора работ (услуг), и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

2.4. В случае принятия Собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в том числе, для оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам, займам, полученным и использованным в целях оплаты работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

2.5. В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого МКД, по решению собственников помещений в этом МКД, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот МКД, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом МКД, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между Собственниками помещений в этом МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

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 этого же Регионального оператора.

1. **Права и обязанности Регионального оператора**

**3.1. Региональный оператор обязан:**

3.1.1. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственниками помещений в МКД, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.

3.1.2. Вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт Собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, отдельно в отношении средств каждого Собственника помещений в МКД.

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

3.1.4. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, предусмотренные Постановлением Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 г. № 479-пр. «Об утверждении Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014 – 2043 годы» (далее – Региональная программа капитального ремонта).

3.1.5. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям технической (в установленных законодательством случаях проектной) документации.

3.1.6. Осуществлять приемку выполненных работ.

3.1.7. Предоставлять по запросу сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым Собственником помещения в МКД, 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.

3.1.8. 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 фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, а также за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

3.1.9. Предоставлять Собственнику, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе общую сумму таких взносов и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

3.1.10. 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 помещений в МКД, перечислить средства фонда капитального ремонта на такой специальный счет.

**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.

3.2.2. Требовать от Собственника в пределах своей компетенции соблюдения положений жилищного законодательства РФ, Хабаровского края и условий настоящего Договора.

1. **Права и обязанности Собственника**

**4.1. Собственник обязан:**

4.1.1. На основании платежных документов, представленных Региональным оператором в соответствии с частью 1 статьи 171 ЖК РФ, своевременно и в полном объеме, уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, путем безналичного перечисления (банковского перевода) денежных средств на счет Регионального оператора по банковским реквизитам, указанным в платежных документах (Акт и счет-фактура).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, подлежащий уплате Собственником в соответствии с частью 8.1. статьи 156 ЖК РФ, пунктом 1 статьи 167 ЖК РФ, статьей 2 Закона Хабаровского края, устанавливается ежегодно на один календарный год Постановлением Правительства Хабаровского края и определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в МКД, принадлежащего Собственнику такого помещения.

4.1.2. Рассмотреть и принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД в срок, не позднее чем через три месяца с момента получения предложения, согласно статье 189 ЖК РФ, 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 ремонта.

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

4.1.4. Представить Региональному оператору сводную информацию в виде Реестра помещений в МКД принадлежащих Собственнику (Приложение № 1 к Договору) с указанием:

- места нахождения помещения (адрес многоквартирного дома, номер помещения);

- наименования и реквизитов правоустанавливающих документов, правомочий Собственника в отношении помещения в МКД (собственность, оперативное управление, хозяйственное ведение);

- площади помещения (помещений).

4.1.5. Информировать Регионального оператора в случаях:

 - изменения площади помещений (увеличение, уменьшение площадей, связанные с продажей и/или покупкой и пр.);

- изменения расположения инженерных коммуникаций, в результате проведения перепланировок помещений и/или ремонтов;

- приобретения и (или) прекращения права собственности на помещение (изменение владельца помещения);

4.1.6. Обеспечить беспрепятственный доступ к местам проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

**4.2. Собственник вправе:**

4.2.1. 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» запрашивать у Регионального оператора информацию.

4.2.2. Участвовать в принятии решении общего собрания собственников помещений в МКД, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в порядке, установленном Законом Хабаровского края и ЖК РФ.

4.2.3. Требовать от Регионального оператора в пределах своей компетенции соблюдения положений жилищного законодательства РФ, Хабаровского края и условий настоящего Договора.

1. **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. Собственник несвоевременно и (или) не полностью уплативший взнос на капитальный ремонт общего имущества в МКД обязан уплатить на счет Регионального оператора в фонд капитального ремонта денежные средства 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 несет ответственность перед Собственником в и возмещает причиненные убытки результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора в размере внесенных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с Гражданским законодательством.

5.4. Субъект Российской Федерации, в лице Министерства жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края, несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед Собственником помещений в МКД.

1. **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 невозможности найти решение, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий Договор является бессрочным, действует с даты его заключения и до окончания исполнения Сторонами своих обязательств, либо до его досрочного расторжения в соответствии с действующим законодательством РФ. Распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01.09.2014г.

**9. Заключительные положения**

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

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

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

**10. Перечень документов, прилагаемых к договору**

**Приложение № 1 - Реестр помещений в МКД, принадлежащих Собственнику.**

**11. Адреса контактная информация и реквизиты Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Региональный оператор:** | **Собственник:** |
| **Наименование:** Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта») | **Наименование:**  |
| **Юридический адрес:**680011, Хабаровский край, гор. Хабаровск, ул. Советская, д.3**Официальный сайт: fkr27.ru****Тел./ факс** (4212) 75-49-22,**E-mail:** info@fkr27.ru | **Юридический адрес:****Адрес места нахождения:****Официальный сайт:** **Тел.:** **Факс:** **E-mail:** |
| **ИНН/КПП:** 2722999970/272201001,**ОГРН:** 1132700001917 | **ИНН** **КПП** **ОГРН**  |
| **Банковские реквизиты:**р/сч 40703810100020009009, БИК040813727,кор/ сч. 30101810400000000727, в Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Хабаровске | **Банковские реквизиты:** |
| **Банковские реквизиты для перечисления Региональному оператору взносов от Собственников:****р/с 40703810700020409009**,в Филиале ОАО Банка ВТБ в г. Хабаровске,**БИК 040813727,****к/с** **30101810400000000727** |  |
| **Региональный оператор:**Вр.и.о. директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Сидорова/ М.П. | **Собственник:**Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

**Реестр помещений в МКД, принадлежащих Собственнику**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Адрес** | **Правоустанавливающий документ** |
| **1.** |  |  |
| **2….** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Региональный оператор:**Вр.и.о. директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.В. Сидорова/ М.П. | **Собственник:**Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |