Проект

**Договор**

**о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

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

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов», именуемая в дальнейшем «Региональный оператор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации Закона Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон Московской области), ~~и~~ в соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:­­­­­­­­­­­­­­­­

­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­

1. **Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Собственник обязуются уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт) на основании платежных документов, представленных лицом, уполномоченным Региональным оператором, в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а Региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта в сроки, определенные региональной программой Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы» (далее – региональная программа).

1.2. Собственник дает согласие на обработку Региональным оператором своих персональных данных для исполнения настоящего Договора.

1.3. Решения, принятые Региональным оператором в целях реализации настоящего договора, и порождающие юридические последствия в отношении Собственника или иным образом затрагивающие его права и законные интересы, могут быть приняты на основании исключительно автоматизированной обработки персональных данных Собственника.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Собственник вправе:**

2.1.1. На основании решения общего собрания Собственников, в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.1.2. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации получить денежные средства, соответствующие доли Собственника в фонде капитального ремонта.

2.1.3. Участвовать в общем собрании Собственников с целью принятия решения о переносе установленного срока капитального ремонта на более поздний период и (или) о сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

**2.2. Собственник обязан:**

2.2.1. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт,   
за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в размере, установленном Правительством Московской области, или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием Собственников.

2.2.2. Не позднее, чем через три месяца с момента получения от Регионального оператора предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта, рассмотреть и принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**2.3. Региональный оператор вправе:**

2.3.1. Получать денежные средства, уплаченные Собственником в качестве имущественного взноса на капитальный ремонт.

**2.4. Региональный оператор обязан:**

2.4.1. Обеспечить финансирование проведения капитального ремонта;

2.4.2. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить Собственнику денежные средства, соответствующие доли Собственника в фонде капитального ремонта.

2.4.3. Осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту

2.4.4. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственником.

2.4.5. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой, подготовить и направить Собственнику предложения 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 многоквартирного дома, другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.4.6. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ   
по капитальному ремонту и при необходимости подготовку и утверждение проектной документации на проведение капитального ремонта.

2.4.7. В соответствии с законодательством Российской Федерации привлекать подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, заключать с ними от своего имени соответствующие договоры.

2.4.8. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации и законодательству Российской Федерации.

2.4.9. Осуществлять приемку выполненных работ.

2.4.10. Вести отдельно учет средств, поступивших на счет Регионального оператора   
в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении каждого Собственника.

2.4.11. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**3. Средства фонда капитального ремонта**

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

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

3.2. Средства, полученные Региональным оператором от Собственника, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора.

3.3. Региональный оператор многоквартирного дома обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирного дома, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой, и финансирование капитального ремонта, 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 бюджета Московской области и (или) бюджета муниципального образования Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, средства фонда капитального ремонта распределяются между Собственниками помещения в многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

3.5. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт, предназначенные для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, полученные Региональным оператором от Собственника, налогом на добавленную стоимость не облагаются

**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 законодательством   
Российской Федерации.

4.2. В случае несвоевременной и (или) не в полном объеме оплаты взноса на капитальный ремонт Собственник обязан уплатить на счет Регионального оператора в фонд капитального ремонта денежные средства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 оплаты включительно.

4.3. Региональный оператор несет ответственность за качество и соответствие проектной документации, утвержденной Региональным оператором, требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

**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, которая не в состоянии выполнить свои обязательства или часть обязательств по настоящему Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую Сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращении указанных обстоятельств, в срок не позднее 5 дней после наступления таких обстоятельств.

5.3. Факты, изложенные в извещении, должны быть подтверждены уполномоченными на то органами.

5.4. При наступлении вышеперечисленных обстоятельств, по соглашению Сторон, срок выполнения Сторонами своих обязательств может быть перенесен соразмерно времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствия.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Все разногласия и споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а при невозможности их урегулирования, они передаются на рассмотрение в суд в соответствии с 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 действует до окончания реализации региональной программы, либо до его досрочного расторжения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Уплата Собственником взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения им настоящего договора считается его заключением.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

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

**9. Адреса и реквизиты Сторон**

**Региональный оператор: Собственник:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»  ИНН 7701169833; КПП 770101001  Юридический адрес:  105064, Россия,  Москва, ул. Земляной вал, д. 36  р/с № 40703810228180001915  к/с № 30101810500000000837  БИК 044583837  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.В. Чернышин/** | Фамилия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Отчество\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (расшифровка подписи) |  |  |  |  |
|  |  |  |  |