

ДОГОВОР

о формировании фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на специальном счете

Управляющая организация ООО «Гарантия-Плюс», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация (УО)», в лице директора Кочкарева Сергея Борисовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____ в г. Петрозаводске, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по поручению Собственников за вознаграждение обязуется открыть от своего имени специальный банковский счет в валюте Российской Федерации с целью формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (далее - Счет), а Собственники обязуются ежемесячно, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в полном объеме вносить на Счет взносы на капитальный ремонт и обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (Далее МКД).

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 Управляющей организации 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 многоквартирного дома

2. Порядок открытия счета

2.1. Счет открывается Управляющей организацией оператором на основании решения общего собрания Протокол от «__» _____ 20__ года №__).

2.2. По Счету могут совершаться операции, предусмотренные статьей 177 ЖК РФ.

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 действующим законодательством.

3.1.2. По письменному запросу получать от Управляющей организации сведения, предусмотренные п.3.4.5. Договора.

3.1.3. Осуществлять иные права в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами федеральных органов государственной власти и органов государственной власти Республики Карелия.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Определить:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия.

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) российскую кредитную организацию, в которой будет открыт Счет. Российская кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Республики Карелия. В случае, если Собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт Счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт Счет, считается переданным на усмотрение Управляющей организации.

3.2.2. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, в размере, установленном Правительством Республики Карелия, или, если соответствующее решение принято общим собранием Собственников, в большем размере. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт, предназначенные для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД, полученные Управляющей организацией от Собственников, налогом на добавленную стоимость не облагаются (п. 3 ст. 162 Налогового кодекса Российской Федерации).

3.2.3. Возмещать Управляющей организации издержки по открытию и содержанию Счета, и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких издержек.

3.2.4. Рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в срок, не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества, лица которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

3.2.5. Предоставить Управляющей организации уточненный список Собственников МКД на момент заключения настоящего договора.

3.2.6. Согласно действующему законодательству РФ и Республики Карелия 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 Управляющей организации, 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. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Выбрать кредитную организацию в соответствии с п. 5 ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3.2. По отдельному согласованному поручению собственников оформленного решением общего собрания своими силами, средствами и (или) силами и средствами третьих лиц обеспечить организацию проведения капитального ремонта многоквартирного дома, 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.

3.3.3. Инициировать проведение общего собрания Собственников по вопросам связанным с с проведением капитального ремонта общего имущества дома.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Открыть на свое имя Счет в кредитной организации (выбранной собственниками помещений) для формирования Собственниками фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

3.4.3. В течение пяти рабочих дней с момента открытия Счета представить в орган государственного жилищного надзора Республики Карелия 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 Республики Карелия от 20.12.2013 N 1758-ЗРК"О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия, списка Собственников, справки банка об открытии Счета.

3.4.4. Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц учет, начисление, сбор и аккумулирование на Счете взносов Собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять ведение учета средств, поступивших на Счет в виде взносов на капитальный ремонт Собственников помещений в МКД, формирующих Фонд капитального ремонт. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого Собственника и может осуществляться в электронной форме.

3.4.6. По письменному запросу Собственников 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 Управляющей организацией на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе размере предоставленной расписки 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.

3.4.7. Ежеквартально в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган жилищного надзора Республики Карелия сведения о размере остатка средств на Счете, а также, ежеквартально в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Республики Карелия сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от Собственников.

3.4.8. Осуществлять планирование работ по капитальному ремонту общего имущества Дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования Осуществлять подготовку предложений Собственникам для рассмотрения и принятия решения на общем собрании о проведении капитального ремонта общего имущества, о размере требующихся для этого средств. Предложения управляющей организации должны быть оформлены письменно и размещаются на первом этаже каждого подъезда Дома.

3.5. Иные права и обязанности Сторон определяются в соответствии с положениями ЖК РФ, Закона Республики Карелия от 20.12.2013 N 1758-ЗРК"О некоторых вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Карелия" и иными нормативными правовыми актами, применяемыми к настоящим правоотношениям.

4. Порядок закрытия счета

4.1. Договор Счета может быть расторгнут по заявлению Управляющей организации 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 Управляющей организации 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. Вознаграждение Управляющей организации

5.1. Вознаграждение Управляющей организации за выполнение поручения по настоящему Договору составляет 0,55 руб в месяц с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц

5.2. Размер вознаграждения Управляющей организации устанавливается на срок не менее 12 месяцев и может быть ежегодно индексируется Управляющей организацией в соответствии с общероссийским индексом инфляции. Об изменении размера вознаграждения Управляющая организация уведомляет Собственника не позднее 15 дней до выставления платежных документов (квитанций), путем размещения соответствующего уведомления на сайте Управляющей организации в сети интернет или путем его размещения на первом этаже каждого подъезда многоквартирного дома.

5.3. Собственник выплачивает Управляющей вознаграждение по настоящему Договору в сроки установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежных документов (квитанций) выставленных Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. 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.

6.3. Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие Управляющей организации вознаграждение по настоящему договору, а так же издержки по открытию и содержанию Счета обязаны уплатить Управляющей организации 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.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. 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.

7.2. 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.

8. Порядок разрешения споров

8.1. 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.

9. Срок действия договора

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

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

10. Заключительные положения

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

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

10.3. Договор составлен согласно действующему на момент его заключения законодательству РФ и законодательству Республики Карелия, в случае изменения действующего законодательства затрагивающего условия Договора, применяются нормы действующего законодательства, а условия Договора считаются приведенными в соответствие с законодательством.

11. Перечень документов, прилагаемых к договору

Протокол общего собрания Собственников МКД №___ от _____

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация: Управляющая организация ООО «Гарантия – Плюс»: 185031 г.Петрозаводск ул. Советская 31 ИНН 1001161531 БИК 048602746 Р/сч. 40702810100000001090 В ОАО Банк «Онега» г.Петрозаводск Кор/сч.30101810100000000746 КПП 100101001 Телефон 77-44-23 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1051000005759 от 03 февраля 2005 года

Собственники

Управляющая организация ООО «Гарантия – Плюс»

Директор

/С.Б.Кочкарев/

№ квартиры (помещения)	Ф.И.О.(наименование юридического лица) собственника помещения	Площадь помещения находящегося в собственности	Реквизиты документа удостоверяющего личность Собственника (подтверждающего полномочия лица подписавшего Договор)	Контактный телефон	Подпись

