УТВЕРЖДЕН

приказом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

ДОГОВОР

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

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Специализированная некоммерческая организация «Региональный оператор Республики Северная Осетия-Алания - Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Северная Осетия-Алания», именуемая в дальнейшем Региональный оператор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем Собственники, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить с Региональным оператором Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Договор заключается в обязательном порядке в соответствии со статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. 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.

1.2. Настоящий договор регламентирует отношения по взаимодействию Сторон при формировании фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в виде обязательственных прав Собственников в отношении Регионального оператора (далее - фонд капитального ремонта) и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

1.3. Собственник помещения ежемесячно и в полном объеме обязуются вносить на счет Регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а Региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - многоквартирный дом) в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Республике Северная Осетия - Алания (далее - региональная программа).

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. В соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса Российской Федерации Региональный оператор обязан:

2.1.1. Сформировать фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете Регионального оператора:

2.1.1.1. аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме, на счете Регионального оператора;

2.1.1.2. вести учет полученных взносов на капитальный ремонт (по каждому собственнику помещения).

2.1.2. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта:

2.1.2.1. в течение срока, установленного пунктом 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, направить собственникам помещений в многоквартирном доме 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;

2.1.2.2. обеспечить подготовку задания на оказание услуг и(или) выполнение работ по капитальному ремонту и 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;

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

2.1.2.4. контролировать качество и сроки оказания услуг и(или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и(или) работ требованиям проектной документации;

2.1.2.5. осуществлять приемку выполненных работ;

2.1.2.6. привлекать к выполнению работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность многоквартирных домов, индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам;

2.1.2.7. вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением обязанностей Регионального оператора;

2.1.2.8. рассматривать обращения граждан по вопросам, связанным с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе связанных с надлежащим выполнением работ по капитальному ремонту.

2.1.3. Обеспечить финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в пределах средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников.

2.1.4. По запросу собственников помещений, а также лица, ответственного за управление многоквартирным домом (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лица, указанного в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса, представлять следующие сведения о размере:

1) начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) задолженности за оказанные услуги и(или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.5. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции использовать средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса РФ по решению собственников помещений.

2.1.6. В случае 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, Республике Северная Осетия - Алания, выплатить (распределить) средства фонда капитального ремонта между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

2.1.7. В течение пяти дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете Региональный оператор обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

2.2. Собственники помещений обязуются:

2.2.1. Уплачивать Региональному оператору в полном объеме взносы на капитальный ремонт ежемесячно в срок, установленный для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.2. Не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [пункте 2.1.2.1](#Par54) настоящего договора, рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании собственников помещений решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Представлять Региональному оператору:

решение общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, в котором 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 многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

список собственников помещений в многоквартирном доме и изменения в него.

2.2.4. Представлять Региональному оператору сведения, необходимые для актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Северная Осетия - Алания:

о принятых собственниками помещений решениях о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу, на более поздний срок с приложением копий протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

об услугах и(или) работах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных региональной программой на планируемый год и оказанных (выполненных) за счет средств, не относящихся к фонду капитального ремонта общего имущества многоквартирных домах в Республике Северная Осетия - Алания;

об изменении иных сведений, содержащихся в региональной программе.

2.2.5. Собственники помещений, несвоевременно и(или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере 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.

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

2.3. Региональный оператор имеет право:

2.3.1. В соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса РФ и частью 3 статьи 9 Закона Республики Северная Осетия – Алания от 27.12.2014 №64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Северная Осетия – Алания» Региональный оператор имеет право использовать на возвратной основе средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого Регионального оператора, при условии, что указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования Республики Северная Осетия - Алания.

2.3.2. Взыскивать с собственников помещений, несвоевременно и(или) не полностью внесших взносы на капитальный ремонт, проценты в размере, установленном пунктом 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

2.3.3. Возмещать 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.

2.4. Собственники помещений имеют право:

2.3.3. Осуществлять контроль за целевым расходованием денежных средств и их количеством, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, путем направления в Региональный оператор запроса о предоставлении сведений.

4.2.2. Изменить способ формирования фонда капитального ремонта в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4.2. В случае обнаружения недостатков выполненных работ по капитальному ремонту потребовать незамедлительного безвозмездного устранения таких недостатков.

Требовать возмещения причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Региональный оператор несет ответственность за нецелевое расходование средств фонда капитального ремонта.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

Собственники, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны 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.

Стороны возмещают друг другу только реальный ущерб, возникший в результате их действий (бездействия).

Возмещение Региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется Собственником за счет последующей уплаты взносов на капитальный ремонт.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые возникли 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.

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.

1. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия подлежат рассмотрению в судебном порядке.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Изменение условий договора производится по взаимному согласию Сторон с обязательным составлением дополнительного соглашения, оформленного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН