ПРОЕКТ

**Договор**

**о формировании фонда капитального ремонта и об организации**

**проведения капитального ремонта**

г. Рязань « » 2014г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ улица \_\_\_\_\_\_\_\_, город (поселение) Рязанской области, на основании Постановления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области», в лице генерального директора Квашнина Игоря Васильевича, действующего на основании Распоряжения Правительства Рязанской области№ 608-р от 31.12.2013г. и Устава., именуемый в дальнейшем «Региональный оператор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», во исполнение Закона Рязанской области от 18.11.2013 № 70-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Рязанской области» и в соответствии со ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – «договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

* 1. По настоящему договору Собственники ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 155, статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет Регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а Региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных ст. 173, 184 ЖК РФ, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить Собственникам денежные средства, соответствующие доле таких Собственников в фонде капитального ремонта
  2. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех Собственников.

**2. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

2.1. В соответствие со ст.169 ЖК РФ Собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в минимальном размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2.2. Функции Регионального оператора по формированию фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта:

1) аккумулирование уплачиваемых взносов на капитальный ремонт;

2) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4) взаимодействие с органами государственной власти Рязанской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт.

**3. Средства фонда капитального ремонта**

3.1. Средства, полученные Региональным оператором от Собственников, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в другом многоквартирном доме, Собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) Регионального оператора, в соответствии с п. 4 статьи 179 ЖК РФ.

3.2. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов Регионального оператора, не допускается.

3.3. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт, предназначенные для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, полученные Региональным оператором от Собственников, налогом на добавленную стоимость не облагаются (п. 3 ст. 162 Налогового кодекса Российской Федерации).

**4 . Права и обязанности Регионального оператора**

4.1. В соответствие со ст. 182 ЖК РФ **Региональный оператор обязан:**

4.1.1. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и сроки, предусмотренные региональной программой, и финансирование капитального ремонта с проведением мероприятий:

- по подготовке и направлению 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;

- по обеспечению подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждению проектной документации;

-по привлечению для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций и заключению с ними от своего имени соответствующие договоры;

- по контролю качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- по осуществлению приемки выполненных работ.

4.1.2. По запросу Собственников предоставлять сведения о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженность их по оплате, а также размер уплаченных процентов;

- размере средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2. В соответствии с ч. 4 ст. 179 ЖК РФ **Региональный оператор** **имеет право:**

4.2.1. Обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Договор, в случае, если Собственники уклоняются от его заключения.

4.2.2. Осуществлять в установленном законодательством Российской Федерации судебном и досудебном порядке взыскание задолженности Собственников по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе процентов в соответствии со статьей 155 ЖК РФ.

**5. Права и обязанности Собственника.**

**5.1. Собственник обязан:**

5.1.1. Ежемесячно в установленные статьей 155 и статьей 171 ЖК РФ сроки и в полном объеме вносить на счет Регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а также пени в размере, установленном пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ, в случае несвоевременной и (или) не полной уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. В случае взыскания задолженности Собственников по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе процентов в соответствии со статьей 155 ЖК РФ, в судебном порядке, возместить Региональному оператору судебные расходы, в том числе расходы по уплате государственной пошлины.

5.1.3. 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.

**5.2. Собственники вправе:**

5.2.1. Принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

5.2.2. Обращаться с запросами к Региональному оператору о предоставлении сведений по учету фондов капитального ремонта в порядке, установленном Правительством Рязанской области.

5.2.3. Изменить способ формирования фонда капитального ремонта путем принятия решения на общем собрании собственников помещений в этом многоквартирном доме.

**6. Ответственность сторон**

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

6.2 Собственники несут ответственность за несвоевременную или неполную уплату взносов на капитальный ремонт.

**7. Заключение и срок действия договора**

7.1. Настоящий договор является бессрочным, действует до окончания исполнения Сторонами своих обязательств, либо до его досрочного расторжения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий договор заключается в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом №417-ФЗ от 28.12.2013г., при этом уплата Собственниками взносов на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения им настоящего договора считается его заключением.

**8. Расторжение договора**

8.1. Расторжение Договора возможно в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии со статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.2. 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 перед Региональным оператором.

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи (воспроизведенное механическим способом с использованием клише) на настоящем Договоре, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, заключения или прекращения.

9.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, Стороны разрешают путем переговоров. Спор может быть передан на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

*Приложения:*

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Реестр подписей собственников.

Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники:** | **Региональный оператор:**  Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области |
|  | Местонахождение:  г. Рязань, ул. Маяковского, д. 1А,  строение 3  ИНН 6229990334  КПП 622901001  БИК  р/с  к/сч  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Квашнин И.В. |