

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И
ТРАНСПОРТУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«24» ноября 2014 года


№ 72

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ ТИПОВОГО ДОГОВОРА О
ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА,
А ТАКЖЕ ПОРЯДКА ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

В целях реализации части 6 статьи 17 Областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» приказываю:

1. Утвердить Форму типового договора о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта согласно приложению 1.
2. Утвердить Форму типового договора о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и организации проведения капитального ремонта согласно приложению 2.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета


К.Б. Полнов

**ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области», именуемая в дальнейшем «Региональный оператор», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и администрация _____ в лице главы администрации _____, действующего на основании _____ именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в соответствии с пунктом 1 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор регламентирует отношения по взаимодействию Сторон по формированию фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, путем перечисления взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на счет Регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав Собственника в отношении Регионального оператора и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, указанного в п. 1.2 Договора.

1.2. Перечень общего имущества многоквартирных домов устанавливается согласно Приложению 1 к Договору.

1.3. Изменения перечня общего имущества многоквартирных домов оформляются путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Региональный оператор обязан:

2.1.1. обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых Собственник помещений формирует фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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 счетах Регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Ленинградской области, а также других источников, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

2.1.2. в соответствии с региональной программой капитального ремонта, подготовить и направить Собственнику предложение: 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 многоквартирных домах; другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2.1.3. 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

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

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

2.1.6. осуществлять приемку выполненных работ;

2.1.7 предоставлять по запросу Собственника сведения, касающиеся:

- размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт Собственником помещения в многоквартирных домах, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- размера средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах,

- размера задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

- исполнения настоящего Договора;

2.1.8 в случае изменения Собственником способа формирования фонда капитального ремонта перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет по указанию Собственника;

2.1.9 в случае признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этих многоквартирных домов в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников помещений в этих многоквартирных домах;

2.1.10 вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Ведение такого учета может осуществляться Региональным оператором в электронной форме;

2.1.11 нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

2.2. Региональный оператор имеет право:

2.2.1 использовать на возвратной основе средства, полученные от Собственника для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора;

2.2.2 возмещать средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

2.2.3 осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1 ежемесячно не позднее 20-го числа текущего месяца, направлять Региональному оператору перечень имущества Собственника по форме согласно Приложению №2 для формирования платежных документов.

2.3.2 на основании платежных документов, предоставленных Региональным оператором ежемесячно не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным,

перечислять взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на счет Регионального оператора.

2.3.3 направлять Региональному оператору решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения;

2.3.4 возмещать Региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома, за счет последующих взносов Собственника на капитальный ремонт;

2.3.5 при переходе права собственности на помещение Собственник помещений обязан погасить задолженность по оплате взносов за капитальный ремонт, сложившуюся на дату перехода права собственности;

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1 запрашивать у Регионального оператора сведения, касающиеся:

- размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт Собственником помещений в многоквартирных домах, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- размера средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах,

- размера задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальном ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

- исполнения настоящего Договора;

2.4.2 на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

2.4.3 на возмещение причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, в размере внесенных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с гражданским законодательством.

3. Порядок формирования и перечисления взносов

3.1. Сумма взносов, перечисляемых Собственником, является произведением минимального взноса, установленного Постановлением Правительства Ленинградской области, и площади помещений согласно Приложению №1;

3.2. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирных домов об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем установленный Постановлением Правительства Ленинградской области, сумма взносов, перечисляемых Собственником, является произведением минимального взноса, установленного решением общего собрания собственников помещений, и площади помещений согласно Приложению №1.

3.3. Лимит бюджетных обязательств Собственника по данному Договору, перечисляемых Собственником в виде взносов в 20__ г. на счета Регионального оператора, составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

3.4. Взносы перечисляются на расчетный счет Регионального оператора № _____, открытый в _____.

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 действующим законодательством

Российской Федерации.

5. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01 мая 2014г.

5.2. Настоящий договор считается заключенным на срок до 31 декабря 2043 года.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Сторонами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Изменение условий Договора производится по взаимному согласию Сторон путем составления дополнительного соглашения к Договору.

6. Прочие условия

6.1. Все споры и разногласия, возникающие при реализации настоящего договора, разрешаются между сторонами путем переговоров. Если стороны не приходят к соглашению, то спорные вопросы решаются в суде в установленном законодательством порядке.

6.2. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

7. Юридические адрес и банковские реквизиты

Региональный оператор

Собственник

НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»

Юридический адрес: 188653, Ленинградская обл.

Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение,

в/г Агалатово, дом 161

ИНН: 4703471025; КПП: 470301001;

Р/с 40703810300000000236 в ОАО "АБ "РОССИЯ";

К/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ БР РФ

по Санкт-Петербургу;

БИК: 044030861;

тел. (812) 320-99-35

Генеральный директор

Глава администрации

Перечень общего имущества многоквартирных домов

№	Населенный пункт	Название улицы	Номер дома	Номер корпуса	Номер квартиры	Площадь

Генеральный директор

Глава администрации

Форма перечня общего имущества многоквартирных домов

№	Населенный пункт	За _____ (месяц) 20 ____ года	Название улицы	Номер дома	Номер корпуса	Номер квартиры	Площадь

Генеральный директор

Глава администрации

_____ М.П.

_____ М.П.

**ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ И ОБ
ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области», именуемая в дальнейшем «Региональный оператор», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и администрация _____ Ленинградской области в лице главы администрации _____, действующего на основании _____, в дальнейшем именуемая «Собственник», с другой стороны, в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор регламентирует отношения по взаимодействию Сторон по формированию фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на специальный счет, открытый Региональным оператором в кредитной организации в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав Собственника в отношении Регионального оператора и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 1.2. Договора.

1.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома устанавливается согласно Приложению №1 к Договору.

1.3. Изменения перечня общего имущества многоквартирного дома оформляются путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

2. Порядок открытия и ведения счета

2.1. Счет открывается Региональным оператором на основании предоставленного Собственником протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего сведения, установленные п.4 ст.170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. В случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт счет, в соответствии с п.5. ч.4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение Регионального оператора, Региональный оператор открывает счет в российской кредитной организации, которая соответствует требованиям, установленным ч.2 ст.176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобрана им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом Ленинградской области.

2.3. По счету могут совершаться операции, предусмотренные ст.177 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Региональный оператор обязан:

3.1.1. Открыть на свое имя специальный счет в кредитной организации для формирования Собственником фонда капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме;

3.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента открытия специального счета предоставить в комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников, справки банка об открытии специального счета.

3.1.3. Предоставлять Собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не позднее 11 (одиннадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. Вести учет средств, поступивших на специальный счет в виде взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться оператором в электронной форме;

3.1.5. Предоставлять по запросу Собственника сведения, касающиеся:

- размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт Собственником помещений в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- размера средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

- исполнения настоящего Договора.

3.1.6. В случае изменения собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта, замены владельца счета, либо кредитной организации, в которой открыт счет, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на счет Регионального оператора либо на счет, открытый в иной кредитной организации на основании решения собственников в соответствии с ч.4 ст.176 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.1.7. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с ч.10 и ч.11 ст.32 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме;

3.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3.2. Региональный оператор имеет право:

3.2.1. Требовать от Собственника предоставления документов, необходимых для проведения операций по перечислению денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту;

3.2.2. Запрашивать от Собственника предоставления документов, необходимых для расчета суммы взносов на капитальный ремонт;

3.2.3. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно, не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца направлять Региональному оператору Перечень имущества по форме согласно Приложению №2 для формирования платежных документов;

3.3.2. На основании платежных документов, предоставленных Региональным оператором, ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, перечислять взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на специальный счет;

3.3.3. Рассмотреть и принять на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в котором должны быть определены и утверждены: перечень работ по капитальному ремонту, смета расходов на капитальный ремонт, сроки проведения капитального ремонта, источники финансирования капитального ремонта, лицо, которое от имени всех собственников помещений уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

3.3.4. Привлекать для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключать с ними от своего имени соответствующие договоры;

3.3.5. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; осуществлять приемку таких работ;

3.3.6. Предоставлять Региональному оператору документы, необходимые для проведения операций по перечислению денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту:

- протокол общего собрания собственников помещений, содержащий сведения, указанные в п.3.3.3. настоящего Договора;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;

3.3.7. Направлять 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;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта;

3.4.2. Запрашивать у Регионального оператора сведения, касающиеся:

- размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт Собственником помещений в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- размера средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

- исполнения настоящего Договора;

3.4.3. Требовать возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, в размере внесенных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с гражданским законодательством;

3.4.4. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме устанавливать размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

4. Порядок формирования и перечисления взносов

4.1. Сумма взносов, перечисляемых Собственником, является произведением минимального взноса, установленного Постановлением Правительства Ленинградской области, и площади помещений согласно Приложению №1;

4.2. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем установленный Постановлением Правительства Ленинградской области, сумма взносов, перечисляемых Собственником, является произведением минимального взноса, установленного решением общего собрания собственников помещений, и площади помещений согласно Приложению №1.

4.3 Взносы перечисляются на специальный расчетный счет № _____, открытый в _____.

4.4. Лимит бюджетных обязательств Собственника по данному Договору, перечисляемых Собственником в виде взносов в 20__ г. на счета Регионального оператора, составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в том числе за просрочку исполнения денежных обязательств, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01 мая 2014 года.

6.2. Настоящий Договор считается заключенным на срок до 31 декабря 2043 года.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно Сторонами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Изменение условий Договора производится по взаимному согласию Сторон путем составления дополнительного соглашения к Договору.

7. Прочие условия

7.1. Все споры и разногласия, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются между Сторонами путем переговоров. Если Стороны не приходят к соглашению, то спорные вопросы решаются в суде в установленном законодательством порядке.

7.2. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

8. Юридические адрес и банковские реквизиты

Региональный оператор:

Собственник:

НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области»

Юридический адрес: 188653, Ленинградская обл. Всеволожский р-н, Агалатовское сельское поселение, в/г Агалатово, дом 161

ИНН: 4703471025; КПП: 470301001;
Р/с 40703810300000000236 в ОАО "АБ "РОССИЯ";

К/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ БР РФ по Санкт-Петербургу;

БИК: 044030861

Генеральный директор

Глава администрации

Перечень общего имущества многоквартирных домов

№	Населенный пункт	Название улицы	Номер дома	Номер корпуса	Номер квартиры	Площадь

Генеральный директор

Глава администрации

Форма перечня общего имущества многоквартирных домов

№	Населенный пункт	За _____ (месяц) 20 ____ года	Название улицы	Номер дома	Номер корпуса	Номер квартиры	Площадь

Генеральный директор

Глава администрации

_____ М.П.

_____ М.П.