

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

ПРИКАЗ

«28» августа 2014 года


№ 25

**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 об организации проведения капитального ремонта согласно приложению 1.
2. Утвердить Порядок заключения типового договора о формировании фонда капитального ремонта и об 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 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 собственники помещений в многоквартирном доме по адресу _____

_____ в дальнейшем именуемые «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 многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на счет Регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав Собственников в отношении Регионального оператора и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

_____ (далее – многоквартирный дом).

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Региональный оператор обязан:

2.1.1. обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, Собственники помещений в котором формируют 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 многоквартирном доме, 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 Ленинградской области, а также других источников, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

2.1.1. в соответствии с региональной программой капитального ремонта, подготовить и направить Собственникам 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 многоквартирном доме; другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2.1.2. 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

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

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

2.1.5. осуществлять приемку выполненных работ;

2.1.6 предоставлять по запросу Собственнику сведения, касающиеся:

- размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт Собственником помещения 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;

2.1.7 в случае изменения Собственниками способа формирования фонда капитального ремонта перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет по указанию Собственников;

2.1.8 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 частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации на основании решения Собственников помещений в этом многоквартирном доме;

2.1.9 выплатить Собственнику средства фонда капитального ремонта в случаях: остатка средств после использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса многоквартирного дома; 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, Ленинградской области или муниципальному образованию Ленинградской области.

2.1.10 вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого Собственника помещений в многоквартирном доме. 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 многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов Собственника на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3 осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством.

2.3 Собственник обязан:

2.3.1 на основании платежных документов, предоставленных Региональным оператором или третьими лицами, с которыми у Регионального оператора заключены договоры на формирование платежных документов, перечислять ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на счет Регионального оператора, в размере, принятом на общем собрании собственников помещений в доме, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Ленинградской области;

2.3.2 рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в срок, не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от Регионального оператора, указанных в п. 2.1.1 Договора;

2.3.3 направить Региональному оператору решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения;

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

2.3.5 при переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения и др.) 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 помещения 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 капитальном ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- исполнения настоящего Договора;

2.4.2 на основании решения общего собрания Собственников, 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 многоквартирном доме в соответствии с гражданским законодательством.

2.4.4 установить 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 на общем собрании таких собственников вправе

принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением Собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

3. Цена договора.

3.1. Настоящий Договор является безвозмездным.

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 при уплате Собственником взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения Собственником проекта настоящего Договора.

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. Собственник на основании настоящего Договора предоставляет согласие на обработку его персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) для исполнения настоящего Договора.

6.2. 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.

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

6.4. Стороны обязуются заключить Договор в соответствии с Порядком заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, утвержденным приказом комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области от _____ № _____.

7 Юридические адрес и банковские реквизиты

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) 333-06-14

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ТИПОВОГО ДОГОВОРА О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Настоящий Порядок заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (далее - Порядок) устанавливает обязательные требования при заключении собственниками помещений многоквартирных домов (далее - Собственники) и Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее - Региональный оператор) договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (далее - Договор).

1. Отношения сторон при формировании фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и организации проведения капитального ремонта регулируются действующим законодательством Российской Федерации, Ленинградской области, а также Договором, заключаемым Собственниками с Региональным оператором.

2. Собственники, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, а также Собственники, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны заключить с Региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Договор может быть заключен следующими способами:

- при уплате собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения Собственником проекта Договора;

- в письменной форме между Собственниками и Региональным оператором.

4. Типовой Договор, заключаемый в письменной форме должен включать:

а) следующие сведения о Собственниках:

для физического лица - фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, контактный телефон, площадь помещения, находящегося в собственности, реквизиты свидетельства о праве собственности, (для физического лица - индивидуального предпринимателя - реквизиты свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя),

для юридического лица - фирменное наименование и место государственной регистрации, контактный телефон, ОГРН, ИНН, площадь помещения, реквизиты свидетельства о праве собственности, ФИО руководителя или уполномоченного лица,

б) адрес многоквартирного дома, по которому предоставляются услуги капитального ремонта общего имущества.

5. В случае, если капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме

проводится на основании решения общего собрания Собственников, то Собственники могут определить лицо, уполномоченное действовать от имени Собственников (далее – уполномоченный представитель), для заключения Договора с Региональным оператором в письменной форме, хранения оригинала Договора, взаимодействия с Региональным оператором при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6. Если Собственники, осуществляющие непосредственное управление многоквартирным домом, приняли на общем собрании решение о выдаче одному из Собственников или иному лицу полномочия действовать в отношениях с третьими лицами от имени Собственников в таком доме, то в этом случае уполномоченное лицо вправе обратиться к Региональному оператору для заключения в письменной форме договора в отношении всех собственников со следующими документами:

а) заявление о заключении Договора, подписанное таким лицом;

б) копия решения общего собрания Собственников либо оформленная в установленном порядке доверенность о передаче уполномоченному лицу полномочий действовать в отношениях с третьими лицами от имени Собственников.

7. Уполномоченный представитель подает указанные в пункте 6 Порядка документы по месту нахождения Регионального оператора при предъявлении документа, удостоверяющего личность.

Региональный оператор, получивший заявление и прилагаемые к нему документы, обязан их зарегистрировать в день поступления, сделать на втором экземпляре заявления отметку о дате принятия заявления и прилагаемых к нему документов и передать их заявителю.

Региональный оператор не позднее 10 рабочих дней со дня принятия заявления и прилагаемых к нему документов обязан выдать заявителю по месту нахождения Регионального оператора, по почте или иным согласованным с заявителем способом подписанный Региональным оператором проект Договора.

Собственники обязаны в течение 30 дней передать Региональному оператору по месту его нахождения, по почте или иным согласованным с Региональным оператором способом подписанный Собственниками Договор. При этом Собственники выступают в качестве одной стороны заключаемого Договора.

8. Договор, заключенный в письменной форме, вступает в силу и является обязательным для сторон со дня его подписания обеими сторонами. При этом стороны вправе установить, что условия Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора.

9. Договор, заключенный путем уплаты Собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора, считается заключенным и является обязательным для сторон с момента уплаты Собственником взноса на счет Регионального оператора после получения Собственником проекта такого Договора.

10. Региональный оператор обязан ознакомить Собственников с типовой формой Договора следующими способами:

1) проект Договора размещается Региональным оператором на официальном интернет сайте Регионального оператора по адресу: <http://lokaprem.ru/>;

2) Региональный оператор указывает в платежном документе, предоставленном им или третьими лицами, с которыми у него заключены договоры на формирование платежных документов, место размещения типового Договора, а также адрес местонахождения Регионального оператора;

3) Региональный оператор обязан выдать проект Договора на бумажном носителе Собственнику по запросу Собственника. При предоставлении запроса Собственником (представителем Собственника) лично по месту нахождения Регионального оператора - незамедлительно, при получении запроса по почте проект Договора должен быть

направлен Собственнику по почте в течение трех рабочих дней с момента получения запроса.

10. В случае отказа или уклонения Собственника помещения многоквартирного дома от заключения договора Региональный оператор вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению Договора.