

Договор
о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете,
владельцем которого является управляющая организация, и об организации проведения
капитального ремонта общего имущества
в многоквартирном доме

г. Нижний Новгород

«01» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью жилищно-эксплуатационное предприятие «Жилсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Короля Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Нижний Новгород, ул. Республиканская, дом 43 корп.5 (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице представителя Собственников - члена Совета МКД Чегодаева Александра Евгеньевича, действующего на основании Итогового протокола (протокол №2) результатов заочного голосования по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания №1 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Республиканская, дом 43 корп. 5 от «10» марта 2017 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Законом Нижегородской области от 28 ноября 2013 года № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (далее – Закон Нижегородской области), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственников МКД обязуется открыть от своего имени специальный банковский счет в валюте Российской Федерации с целью формирования фонда капитального ремонта МКД (далее – Специальный счет), а Собственники помещений в МКД обязуются ежемесячно и в полном объеме уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией или иным лицом, уполномоченным Управляющей организацией, в сроки, установленные пунктом 3.2.2. настоящего Договора.

1.2. Специальный счет носит целевой характер и предназначен для проведения операций, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора.

1.3. В случае внесения изменений в ЖК РФ, Закон Нижегородской области и/или другие законодательные акты РФ, принятие новых нормативно-правовых актов, изменяющих или отменяющих действующие правила в сфере жилищно-коммунального хозяйства, Стороны будут руководствоваться новыми актами с момента вступления их в законную силу. Для этого внесения изменений в настоящий договор не требуется.

2. Порядок открытия и ведения Специального счета

2.1. Специальный счет открывается Управляющей организацией на основании Итогового протокола (протокол №2) результатов заочного голосования по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания №1 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Республиканская, дом 43 корп. 5 от «10» марта 2017 г.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Собственники вправе:

3.1.1. Определить российскую кредитную организацию, в которой будет открыт Специальный счет. Российская кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Нижегородской области.

Д.Ф.

3.1.2. На основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.3. На основании решения общего собрания Собственников в любое время сменить владельца Специального счета или кредитную организацию при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.4. Члены Совета Многоквартирного дома, Председатель Совета Многоквартирного дома, вправе в любое время запрашивать информацию у Управляющей организации о сумме зачисленных на Специальный счет платежей Собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на Специальном счете, обо всех операциях по Специальному счету. Срок для предоставления ответа на такой запрос составляет 20 календарных дней со дня его получения.

3.1.5. Принять в порядке, установленном действующим законодательством, решение о продлении межремонтных сроков и (или) о сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

3.1.6. Принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Принять в порядке, установленном действующим законодательством, решение о направлении доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.1.8. Принять в порядке, установленном действующим законодательством, решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса.

3.1.9. Принять решение об использовании на финансирование дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД (помимо работ и (или) услуг, сформированных исходя из минимального размера взноса), часть фонда капитального ремонта, сформированную за счет взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса.

3.1.10. В случаях, предусмотренных жилищным законодательством РФ, получить денежные средства, соответствующие доле собственника в фонде капитального ремонта.

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 Правительством Нижегородской области;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой Нижегородской области по капитальному ремонту.

3.2.2. Ежемесячно и в полном объеме уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества (за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством РФ) в размере, установленном решением общего собрания Собственников помещений в МКД в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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 (пункт 3 статья 162 Налогового кодекса Российской Федерации).

Д.Ф.

3.2.3. Уплатить Управляющей организации услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на Специальный счет, начислению взносов и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов, а также все иные сопутствующие услуги и работы по открытию и ведению Специального счета, организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД на условиях настоящего Договора.

3.2.5. Возместить Управляющей организации издержки по открытию и содержанию Специального счета.

3.2.6. Не позднее, чем через три месяца с момента получения от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта, рассмотреть и принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Предоставить Управляющей организации сведения обо всех собственниках помещений в МКД в момент заключения настоящего Договора и уведомлять Управляющую организацию в случае изменения данных сведений в течение 1 месяца со дня их наступления.

3.2.8. Выбрать уполномоченное лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Заключение со специализированным юридическим лицом договор (соглашение) о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт, в том числе начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов от имени Управляющей организации.

При этом срок уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт устанавливается равным сроку для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Возмещать расходы по открытию и содержанию специального счета, начислению взносов и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов, предоставлению и выпуску платежных документов из иных источников:

- средств фонда капитального ремонта, сформированных на специальном счете, счетах, исходя из размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный размер:

- начисленных банком процентов за пользование денежными средствами, размещенными на специальном счете, счетах.

3.3.3. Вести работу любым не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом с неплательщиками по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Открыть на свое имя Специальный счет в кредитной организации для формирования Собственниками помещений в МКД фонда капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.4.2. В течение пяти рабочих дней со дня открытия Специального счета представить в орган исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющий государственный жилищный надзор уведомление о выбранном Собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания Собственников помещений в МКД о принятии решений, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 6 Закона Нижегородской области, справки банка об открытии Специального счета.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

3.4.3. Ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о размере остатка средств на Специальном счете. Управляющая организация также обязана ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от Собственников помещений в МКД.

3.4.4. Осуществлять функцию технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

3.4.5. Вести отдельно учет средств, поступивших на Специальный счет в виде взносов на капитальный ремонт, в отношении каждого собственника помещения в МКД.

3.4.6. Проводить обработку персональных данных Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства о персональных данных.

3.4.7. Заключить договор с кредитной организацией на прием платежей по взносам на капитальный ремонт.

3.5. Иные права и обязанности Сторон определяются в соответствии с положениями ЖК РФ, Закона Нижегородской области и иными нормативными правовыми актами, применяемыми к настоящим правоотношениям.

4. Порядок представления платежных документов на уплату взносов, размер и условия оплаты услуг Управляющей организации по настоящему Договору

4.1. Управляющая организация обязуется предоставлять Собственникам МКД платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт МКД в срок не позднее последнего числа расчетного месяца. Управляющая организация имеет право заключить договор со специализированной расчетной организацией (любым юридическим лицом) о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт, в том числе начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

Под платежным документом, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, для целей настоящего Договора понимается – документ/совокупность документов на одном или нескольких носителях (в бумажном или электронном виде), содержащий необходимую реквизитную часть одного или нескольких получателей платежей и размеры платы как за ЖКУ (иные услуги), так и взносы в адрес фонда капитального ремонта. Платежный документ может содержать информацию, в т.ч. штрих-код (совокупность штрих-кодов), обеспечивающую возможность внесения плательщиками платы за ЖКУ/иные платежи непосредственно по платежным реквизитам получателя(-лей) платежа(-ей), включая специальный счет формирования фонда капитального ремонта. Управляющая организация самостоятельно определяет число носителей платежного документа, необходимость и техническую/иную возможность размещения в одном платежном документе размеров платы за ЖКУ и иные обязательные платежи/платежи, служебную (справочную) информацию, а также корректировку информации (вплоть до исключения из платежного документа), которая технически не может быть размещена на лицевой стороне платежного документа. Управляющая организация вправе самостоятельно определять условия и формат информационного взаимодействия с кредитными учреждениями, платежными агентами, иными участниками платежных систем, в том числе с обеспечением возможности внесения плательщиками платы за ЖКУ/иные платежи непосредственно по платежным реквизитам получателя(-лей) платежа(-ей).

4.2. Собственники МКД обязаны оплатить взносы на капитальный ремонт и (или) проценты взносов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов в тот же срок, что и срок для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3. Собственники обязуются возместить Управляющей организации издержки по открытию и содержанию Специального счета в полном размере (исходя из тарифных ставок кредитной организации, в которой открыт Специальный счет).

4.2. Собственники МКД обязаны оплатить Управляющей организации услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на Специальный счет, начислению взносов и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов, а также все иные сопутствующие услуги и работы по открытию и ведению Специального счета, организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Плата за услуги по настоящему Договору является вознаграждением Управляющей организации за услуги, оказываемые по настоящему Договору. Плата за услуги по настоящему Договору перечисляется на расчетный счет Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Управляющая организация имеет право взыскивать с Собственника-должника всю имеющуюся задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, а также проценты за пользование денежными средствами в порядке, предусмотренном действующим гражданским и гражданско-процессуальным законодательством.

Размер платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору, составляет: 0.30 рубля с 1 кв. м. общей площади помещения (находящегося в собственности) в месяц.

Размер платы за услуги по настоящему Договору, приходящейся на каждое помещение МКД, Управляющая организация включает в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги отдельной строкой.

Размер платы за услуги по настоящему Договору Собственники помещений МКД обязаны уплатить Управляющей организации в тот же срок, что и срок для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Порядок закрытия Специального счета

5.1. Договор об открытии Специального счета может быть расторгнут по заявлению Управляющей организации при наличии оформленного протоколом общего собрания решения Собственников помещений в 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.

5.2. Остаток денежных средств при закрытии Специального счета перечисляется по заявлению Управляющей организации на другой специальный счет в случае изменения владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания Собственников.

6. Ответственность Сторон

6.1. 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.

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 Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства или часть обязательств по настоящему Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую Сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращении указанных обстоятельств, в срок не позднее 5 дней после наступления таких обстоятельств.

А.У.

7.3. Факты, изложенные в извещении, должны быть подтверждены уполномоченными на то органами.

7.4. При наступлении вышеперечисленных обстоятельств, по соглашению Сторон, срок выполнения Сторонами своих обязательств может быть перенесен соразмерно времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствия.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все разногласия и споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а при невозможности их урегулирования, они передаются на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации. До передачи спора на рассмотрение в суд Стороны принимают меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан письменный ответ по существу Стороной, которой адресована претензия, в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты ее получения.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий Договор действует с момента его заключения до окончания исполнения Сторонами своих обязательств, либо до его досрочного расторжения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Договор считается заключенным по истечении трех дней с момента его получения уполномоченным представителем Собственников.

10. Заключительные положения

10.1. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения указанных в Договоре обязательств Собственники соглашаются предоставлять Управляющей организации персональные данные и дают согласие на их использование и обработку Управляющей организацией исключительно для целей, связанных с исполнением настоящего Договора.



10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами в порядке, установленном действующим законодательством.

10.3. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. Перечень документов, прилагаемых к договору

1. Протоколы общего собрания Собственников МКД по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания №1 собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Республиканская, дом 43 корп. 5.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

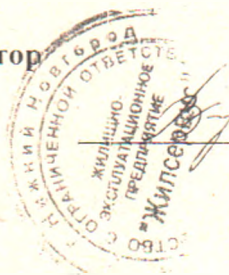
Управляющая организация:	Собственники:
<p>ООО жилищно-эксплуатационное предприятие «Жилсервис» Фактический адрес: 603024, г. Нижний Новгород, ул. Дунаева, д. 10 Юридический адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, дом 2а-1 Контактные телефоны: (831)428-16-53, (831)278-52-73, (831)428-70-72 (факс) ИНН 5260056727 КПП 526001001 Р/с (спец.счет на кап.рем.) № 40705810642000001814 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г. Н. Новгород к/с № 30101810900000000603 БИК 042202603 Директор ООО «Жилсервис»</p>	<p>Представитель Собственников: член Совета МКД по ул. Республиканская д. 43 корп. 5 Чегодаев Александр Евгеньевич, 01.02.1980 г.р. Паспортные данные: 22 08 169774, выдан 23.06.2008 Отделом УФМС России по Нижегородской области в Московском р-не г. Нижнего Новгорода Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. 50-лет Победы д.32, кв.45 Адрес проживания: 603089, Н.Новгород, ул. Республиканская д.43, корп. 5, кв.17. Тел.: +7 915 935 75 50 Эл.почта: a.chegodaev@gmail.com</p>
<p>МП  /В.Н. Король/</p>	<p>Подпись  / А.Е. Чегодаев /</p>

Расчет стоимости платы за услуги по ведению
 спец. счета на капитальный ремонт
 жилой дом 43 кор. 5 ул. Республиканская

1. Услуги по начислению и расчеты взносов на капитальный ремонт (в квитанции за ЖКУ) в месяц -2100 руб.
 2. Услуги по ведению счета – 1000 руб.
 3. Административно-хозяйственные расходы – 340 руб.
 4. ИТОГО: 3440 руб.
- $3440/11110.1 = 0,31$ руб. на 1 кв.м. площади в месяц.

Директор

МП



/В.Н. Король/

Член Совета МКД

/А.Е. Чегодаев/

Согласовано:

/Шерстнев М.Е./

/Шистерова Е.А./

/Лопатин В.В./

/Смирнова С.Э./