

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

«___» _____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАИТА», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Киколенко Инны Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Белинского, дом 36 (далее – МКД), действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № _____ от «___» _____ 2023 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», 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 Жилищный кодекс 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 протокола общего собрания Собственников МКД от «___» _____ 202__ г. № ____.

2.2. По Специальному счету могут совершаться операции, предусмотренные статьей 177 Жилищного кодекса 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.

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 и(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 30 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 об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса.

3.1.8. 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.

3.2. 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).

3.2.3. Оплатить Управляющей организации услуги по представлению платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт на Специальный счет, начислению взносов и процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по оплате 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. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке и на условиях, предусмотренных главой 4 настоящего Договора.

3.2.4. Не позднее, чем через три месяца с момента получения от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказания 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.

3.2.5. 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 наступления.

3.2.6. 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. 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.

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.

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

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

4.1. Управляющая организация обязуется предоставлять Собственникам МКД платежные документы на оплату взносов на капитальный ремонт МКД в срок не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. 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 оплате 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 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). Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке и на условиях, предусмотренных настоящей главой.

4.4. 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. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке и на условиях, предусмотренных настоящей главой Договора.

4.5. 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 жилищным, гражданским и гражданско-процессуальным законодательством.

Размер платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору, составляет: **0,77 рубля с 1 кв. м. общей площади жилого(нежилого) помещения в месяц.**

Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменить размер платы за услуги, оказываемые по настоящему Договору, не чаще одного раза в год и не более чем на 15% с 1 кв.м. Управляющая организация обязана уведомить о предстоящем изменении размера платы за услуги по настоящему договору собственников помещений МКД не позднее чем за месяц до представления платежного документа на оплату. Уведомление собственников помещений МКД осуществляется путем вывешивания сообщения на информационных досках в подъездах МКД.

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.

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, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Н. Новгород, ул. Белинского, д. 36, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № ____ от «__» _____ 2023г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

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. Протокол общего собрания Собственников помещений в МКД № ____ от «__» _____ 202__ г.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «ТАИТА»

ИНН 5260072126 КПП 526001001

Юридический адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 34, офис 4.

Телефон/факс 8(831)214-11-50

Р/с № 40702810201360000305 в филиале ПАО «УРАЛСИБ» г. Уфа

БИК 048073770, к/с № 30101810600000000770

Ген.директор

_____ /И.В. Киколенко/

МП