

Договор
на осуществление функций технического заказчика работ
по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории муниципального образования

город Салехард

«_____» _____ 2015 г.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе», именуемая в дальнейшем «**Региональный оператор**», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемая(ое) в дальнейшем «**Администрация**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании по тексту договора именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Региональный оператор передает, а Администрация принимает на себя функции технического заказчика по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу (многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования) _____, собственники помещений в котором (которых) формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора.

1.2. Многоквартирный(е) дом(а), подлежащий(е) капитальному ремонту, а также перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в этом (этих) многоквартирном(ых) доме(ах) определены региональным краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта на 2016 год, утвержденным постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 14 сентября 2015 года № 849-П.

1.3. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 8 статьи 13 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 28 марта 2014 года № 11-ЗАО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа», Порядком предоставления и расходования субсидий из окружного бюджета местным бюджетам на реализацию мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, в 2016 году, утвержденным постановлением Ямало-Ненецкого автономного округа от _____ 2015 года № _____-П.

1.4. Функции технического заказчика определены в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Функции технического заказчика осуществляются Администрацией лично на безвозмездной основе.

1.6. Оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в порядке, установленном

федеральным законодательством и законодательством Ямало-Ненецкого автономного округа на основании договора между Региональным оператором, Администрацией и подрядной организацией (исполнителем работ).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ

2.1. Администрация обязана:

2.1.1. Надлежащим образом исполнять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, указанных в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов подрядные организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.3. Не допускать нецелевого использования средств фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирных домах на счете Регионального оператора, средств государственной и муниципальной поддержки, иных источников финансирования, за счет которых осуществляются работы по договору, заключенному с подрядной организацией.

2.1.4. Организовать передачу по акту объекта капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме от собственников, ТСЖ, ЖСК или управляющих организаций подрядной организации для проведения капитального ремонта.

2.1.5. Организовать проведение строительного контроля в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

2.1.6. Организовать передачу по акту завершенного после проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме объекта собственникам, ТСЖ, ЖСК или управляющим организациям.

2.1.7. Осуществлять на стадии подготовки капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме получение всех необходимых разрешений и согласований, а также разработку, экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости) и утверждение проектно-сметной, сметной документации.

2.1.8. Своевременно предоставлять Региональному оператору бухгалтерские (финансовые) и иные документы, являющиеся основанием для выплаты Региональным оператором аванса в размере не более 30%, от стоимости работ по договору, заключенному с подрядной организацией, если такая предварительная оплата (авансирование) предусмотрена договором на выполнение работ.

2.1.8. По требованию Регионального оператора своевременно предоставлять оригиналы (надлежащим образом заверенные копии) документов, подтверждающих разработку проектно-сметной документации, экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости) проектно-сметной документации, оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. Своевременно извещать Регионального оператора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Администрации, делающих невозможным надлежащее, качественное и своевременное выполнение Администрацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.1.10. Сообщать по требованию Регионального оператора все сведения о ходе работ по капитальному ремонту, а также о ходе исполнения поручений по настоящему Договору.

2.1.11. Фиксировать результаты контроля за выполнением работ в специальном журнале, составлять акты с указанием обнаруженных недостатков, дефектов, нарушений, указывать, по чьей вине они произошли, указывать конкретные требования, направленные на устранение выявленных недостатков, дефектов, нарушений с указанием сроков их устранения.

2.1.12. При обнаружении любых дефектов, отступлений от требований руководящих документов, возникновения аварийных ситуаций, проведении проверки контролирующих и надзорных органов немедленно сообщать об этом Региональному оператору и приостановить работы до получения от него необходимых указаний.

2.1.13. Не позднее чем за три рабочих дня до начала приемки работ письменно известить Регионального оператора о готовности подрядчика к сдаче выполненных работ.

2.1.14. Лично участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

2.1.15. Рассматривать заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома, связанных с проведением работ по капитальному ремонту.

2.1.16. Установить в договоре, заключенном с подрядной организацией, гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства исполнителя работ по устранению выявленных нарушений в разумный срок за свой счет и своими силами.

2.2. Администрация вправе:

2.2.1. Проверять в любое время ход и качество работ по капитальному ремонту, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядной организации.

2.2.2. Проверять наличие технической и иной разрешительной документации, необходимой для выполнения подрядчиком работ по капитальному ремонту.

2.2.3. Определять объем оказанных услуг и (или) выполненных работ.

2.2.4. В пределах своей компетенции давать обязательные указания подрядной организации, в том числе требовать выполнения работ в полном соответствии с руководящими документами, запрещать подрядной организации применять не отвечающие нормативно-техническим актам недоброкачественные строительные материалы, детали и конструкции.

2.2.5. Требовать от подрядной организации надлежащего транспортирования и складирования строительных материалов, деталей и конструкций, а также содержание объекта капитального ремонта в чистоте и порядке.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством строительных материалов, конструкций и оборудования, используемых при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сроками выполнения работ и услуг, надлежащим оформлением рабочей и исполнительной документации, осуществлять строительный контроль и технический надзор либо передать указанные функции специализированной организации.

2.2.7. Утверждать к производству работ рабочую документацию.

2.2.8. Принимать участие в судебных заседаниях по вопросам, относящимся к предмету настоящего Договора.

2.2.9. Требовать от Регионального оператора своевременного и в полном объеме исполнения обязательств по настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

3.1. Региональный оператор обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме предоставлять Администрации информацию, необходимую для эффективной реализации регионального краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе о фактических источниках финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план.

3.1.2. При необходимости обеспечить Администрацию необходимыми документами, подтверждающими ее полномочия в качестве технического заказчика .

3.1.3. Своевременно давать Администрации поручения, согласовывать с Администрацией условия их выполнения.

3.1.4. Для осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту обеспечить создание соответствующих комиссий в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Осуществлять предварительную оплату (авансирование) услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере не более 30% от стоимости работ по договорам, заключенным с подрядными организациями, если такая предварительная оплата (авансирование) установлена договорами на выполнение работ.

3.2. Региональный оператор вправе:

3.2.1. Требовать от Администрации надлежащего исполнения обязанностей и функций технического заказчика работ по капитальному ремонту.

3.2.2. В любое время затребовать от Администрации сведения и отчеты о ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, копии документов, подтверждающих проведенную Администрацией работу.

3.2.3. Давать Администрации указания о порядке и иных условиях исполнения поручений по настоящему Договору. Указания Регионального оператора должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.2.4. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ по капитальному ремонту, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых материалов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору одной из Сторон причинило убытки другой Стороне, виновная Сторона обязана возместить их в полном объеме.

4.3. Стороны несут ответственность за неразглашение конфиденциальной информации, ставшей известной каждой из Сторон в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.

5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) дней известить другую Сторону о наступлении действия или прекращении действия подобных обстоятельств и предоставить надлежащее доказательства наступления форс-мажорных обстоятельств.

5.3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют данные обстоятельства и их последствия.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ

6.1. Все уведомления и извещения, необходимые для исполнения настоящего Договора, совершаются в письменной форме с обязательным подписанием стороной, путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору с последующим представлением оригинала.

6.2. Уведомления и извещения направляются за счет уведомляющей Стороны.

6.3. Любое извещение или уведомление, направленное почтовой, телеграфной, телефонной, электронной или иной связью считается полученным Стороной, которой оно адресовано, в первый рабочий день после отправки.

6.4. Извещение или уведомление, направленное Стороне заказной почтой или переданное лично, считается полученным в день вручения, если это рабочий день; если же этот день не рабочий, днем получения считается первый рабочий день, следующий за днем вручения.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров.

Претензии подлежат рассмотрению в течение 10 (десять) рабочих дней с даты их получения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

8.2. Любые дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон или по решению суда.

9.2. В части отношений между Сторонами, неурегулированных положениями настоящего Договора, применяется законодательство Российской Федерации.

9.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего места нахождения, номеров телефонов и факсов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Тексты идентичны, имеют равную юридическую силу.

9.5. Все дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

**10. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ
И ПОДПИСИ СТОРОН**

ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Во исполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту Администрация:

1. Осуществляет контроль качества и сроки оказания услуг (или) выполнения работ подрядной организацией и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, технических регламентов, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

2. Оказывает содействие подрядной организации в выполнении работ по капитальному ремонту в случаях, объеме и порядке, предусмотренных договором, заключенным с подрядной организацией.

3. Контролирует безопасность проведения ремонтных работ (для третьих лиц и окружающей среды), выполнение требований безопасности труда.

4. Определяет соответствие используемых при выполнении работ технологий установленным действующим законодательством Российской Федерации нормативам.

5. Осуществляет приемку выполненных работ (в том числе промежуточных этапов) в порядке и сроки, установленные договором, заключенным с подрядной организацией.

6. Контролирует своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ, оформляет в письменной форме замечания о выявленных недостатках, составляет акты об устранении выявленных недостатков.

7. Формирует приемочную комиссию, обеспечивает работу приемочной комиссии и подписание акта приемки выполненных работ.

8. От имени Регионального оператора и по согласованию с Региональным оператором своевременно предъявляет претензии к подрядной организации о возмещении убытков, уплате неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, заключенному с подрядной организацией.

9. По требованию Регионального оператора представляет оперативную информацию о ходе выполнения работ по капитальному ремонту, статистическую и иную отчетность.

10. Обеспечивает своевременную оплату по договору, заключенному с подрядной организацией, за счет средств государственной поддержки, муниципальной поддержки и иных источников финансирования.

11. Назначает организационно-распорядительным документом должностных лиц, персонально ответственных за осуществление контроля выполнения работ по капитальному ремонту.

12. Привлекает подрядную организацию к участию в деле по иску, предъявленному Региональному оператору третьим лицом в связи с выявленными недостатками работ по капитальному ремонту, неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору, заключенному с подрядной организацией.

13. Осуществляет контроль за исполнением предписаний органов государственного жилищного надзора, органов прокуратуры, иных надзорных органов.

14. Осуществляет анализ затрат по отдельным видам работ и услуг, разъясняет финансовые и технические вопросы контролирующим органам.

15. Незамедлительно извещает Регионального оператора о выявленных случаях аварийного состояния объекта капитального ремонта.

16. В случае обнаружения в процессе работ по капитальному ремонту многоквартирного дома объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, письменно уведомляет Регионального оператора о необходимости приостановления работ, а

также извещает об обнаружении такого объекта соответствующие органы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

17. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, самостоятельно привлекает к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих свидетельство о допуске к таким работам.

18. Осуществляет иные функции по согласованию Сторон.