

ДОГОВОР № _____
о передаче функции технического заказчика

г. Новосибирск

_____ 2015 года

Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области, именуемый в дальнейшем «Фонд», в лице исполнительного директора Кожевниковой Татьяны Львовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и администрация _____, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Договор определяет порядок взаимодействия Сторон при передаче функции технического заказчика в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014—2038 годы» (далее по тексту — Программа).

1.2. В соответствии с частью 2 статьи 18 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ в случае наличия на территории муниципального образования многоквартирных домов, в которых имеются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию, функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляются органами местного самоуправления такого муниципального образования на основании настоящего договора.

1.3. Перечисление денежных средств за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителям (подрядным организациям) осуществляется Фондом на основании поручений Администрации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Фонд обязуется:

2.1.1. В соответствии с настоящим договором передать функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе по разработке проектно-сметной документации, экспертизе проектно-сметной документации (проверке достоверности определения сметной стоимости), строительному контролю, строительных, монтажных и иных работ и услуг по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту), в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее — функции технического заказчика).

2.1.2. Своевременно и в полном объеме предоставлять информацию, необходимую для эффективной реализации Программы, в том числе по фактическим источникам финансирования.

2.1.3. Осуществлять контроль на этапе подготовки к проведению капитального ремонта, во время проведения капитального ремонта и в ходе приемки выполненных работ.

2.1.4. Производить перечисление денежных средств за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядным организациям на основании поручений Администрации при наличии на счете (счетах) Фонда необходимой суммы аккумулированных средств собственников помещений в многоквартирных домах, средств государственной и муниципальной поддержки.

2.2. Администрация обязуется:

2.2.1. Выполнять функции технического заказчика по многоквартирным домам, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

и расположенным на территории соответствующего муниципального образования в соответствии с Положением, приложение № 1 к настоящему договору.

2.2.2. Осуществлять при выполнении функции технического заказчика на стадии подготовки капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- получение всех необходимых разрешений и согласований;
- разработку, экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости) и утверждение проектно-сметной документации;
- выбор на конкурсной основе исполнителей (подрядных организаций) на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту;
- указание в конкурсной документации и в договоре подряда, что перечисление денежных средств за оказанные услуги и (или) выполненные работы осуществляется Фондом на основании поручений Администрации.

На стадии выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- заключение договоров на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту;
- утверждение календарных графиков производства работ;
- передачу объекта капитального ремонта от собственников (управляющих организаций) подрядной организации для проведения капитального ремонта;
- контроль выполнения подрядной организацией календарных графиков производства работ;
- контроль качества работ;
- контроль применения исполнителем (подрядной организацией) сертифицированных материалов и конструкций;
- приемку выполненных работ;
- своевременное предоставление в Фонд поручений для перечисления денежных средств за оказанные услуги и (или) выполненные работы;
- комиссионную сдачу-приемку капитально отремонтированного объекта в эксплуатацию;
- принятие участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении итогов капитального ремонта;
- передачу капитально отремонтированных объектов собственникам, ТСЖ, ЖСК или управляющим организациям;
- контроль качества работ в период гарантийной эксплуатации.

2.2.3. Своевременно извещать Фонд о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Администрации, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Администрацией функций технического заказчика.

2.2.4. Обеспечить соответствие видов и объемов выполняемых работ утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации.

2.2.5. Организовать проведение строительного контроля в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

2.2.6. При завершении строительства, реконструкции объекта организовать комиссионную приемку объекта, принимать и вводить объект в эксплуатацию после проведения капитального ремонта в составе комиссии.

2.2.7. Обращаться в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области для получения заключений о соответствии предъявляемого к приемке объекта действующим нормам и правилам.

2.2.8. Передавать в установленном порядке заверченный после проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме объект эксплуатирующим организациям (управляющим компаниям, товариществам собственников жилья и т. д.).

2.2.9. Предоставлять информацию, документы, необходимые для исполнения договора по требованию Фонда:

- протокол собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении дефектных ведомостей и смет исполнителя (подрядной организации);
- акт передачи дома от исполнителя (подрядной организации) управляющей организации, или собственникам помещений в многоквартирном доме, при непосредственном способе управления домом.

2.2.10. Предоставлять в Фонд поручения для перечисления денежных средств за оказанные услуги и (или) выполненные работы (оригиналы документов):

2.2.10.1. Для оплаты работ по разработке проектно-сметной документации:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении дефектных ведомостей и смет заказчика;

- договор на разработку проектно-сметной документации;
- акт выполненных работ по разработке проектно-сметной документации;
- счет на оплату.

2.2.10.2. Для оплаты работ по экспертизе (проверке достоверности определения сметной стоимости) проектно-сметной документации:

— договор на экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости) проектно-сметной документации;

- акт выполненных работ на экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости);
- счет на оплату.

2.2.10.3. Для оплаты выполненных работ (услуг):

— договор на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту;

— договор на осуществление строительного контроля;

— акт выполненных работ на осуществление строительного контроля;

— акт передачи дома от управляющей компании, ТСЖ или собственников помещений в многоквартирном доме, при непосредственной форме управления домом исполнителю (подрядной организации);

— акты выполненных работ (услуг) по формам КС-2 и КС-3;

— акт комиссии о приемке в эксплуатацию после проведения капитального ремонта дома;

— акт осмотра капитально отремонтированного дома Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области;

— протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении итогов капремонта;

- счет на оплату.

2.3. Фонд имеет право:

2.3.1. Требовать от Администрации выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

2.3.2. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ. Проводить выездные проверки на финансируемых объектах с целью контроля проведения работ.

2.3.3. Запрашивать у Администрации информацию, документы, необходимые для исполнения договора.

2.4. Администрация имеет право:

2.4.1. 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, контролировать ход и качество выполняемых исполнителями (подрядными организациями) работ (услуг) по капитальному ремонту, либо передать функции строительного контроля (технического надзора) специализированной организации.

2.4.2. Утверждать к производству работ рабочую документацию, сметы на дополнительные работы в пределах сметной стоимости.

2.4.3. Выступать в качестве истца и ответчика при ведении дел в судах, органах государственного арбитража и надзорных органах.

2.4.4. Принимать решение о соответствии предъявленным требованиям выполненных работ, конструкций и систем, объекта в целом.

2.4.5. Досрочно прекращать исполнение договорных обязательств с исполнителем (подрядной организацией) при неоднократном нарушении им своих договорных обязательств.

3. Порядок аккумулирования средств

3.1. Взносы собственников помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме аккумулируются на счете (счетах) регионального оператора, открытом в соответствии с Жилищным кодексом РФ для формирования фонда капитального ремонта (далее — средства фонда капитального ремонта).

3.2. Средства муниципальной поддержки в соответствии с соглашением между Администрацией и Фондом перечисляются Администрацией на отдельный банковский счет Фонда.

3.3. Средства государственной и муниципальной поддержки перечисляются с отдельного банковского счета Фонда на счет (счета) регионального оператора, открытый в соответствии с Жилищным кодексом РФ для формирования фонда капитального ремонта, для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту подрядным организациям.

4. Порядок оплаты выполненных работ и услуг

4.1. Оплата выполненных работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, а также за счет поступивших на этот счет (счета) средств государственной и муниципальной поддержки, производится Фондом на основании поручения Администрации.

4.2. Для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту Администрация предоставляет в Фонд документы, указанные в пункте 2.2.10 настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Администрация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством за соблюдение качества выполненных работ и сроков ввода объекта в эксплуатацию после капитального ремонта.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до выполнения обязательств Сторонами.

6.2. По взаимному согласию Сторон в настоящий договор могут быть внесены изменения путем заключения дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента их подписания Сторонами.

6.3. Настоящий договор составлен в двух подлинных и имеющих равную юридическую силу экземплярах — по одному для каждой Стороны.

7. Подписи Сторон

Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области
Юридический адрес:
630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, 29, оф. 507
р/с 40703810744020000140 в Сибирском банке
Сбербанка России ОАО г. Новосибирска,
к/с 30101810500000000641,
БИК 045004641,
ОГРН 1105400000430,
ИНН 5406562465,
КПП 540501001

Исполнительный директор

Т. Л. Кожевникова

М. П.

Администрация _____
Адрес: _____
ИНН _____ КПП _____
ОГРН _____
ОКТМО _____
ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области
р/с 40101810900000010001
БИК 045004001
УФК по Новосибирской области
(администрация _____
л/с _____)
ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области

М. П.

**Положение
об осуществлении органом местного самоуправления функции технического заказчика**

При реализации возложенных задач технический заказчик выполняет функции в составе и порядке, установленном действующими правовыми актами и нормативными документами по капитальному ремонту объектов капитального строительства.

1. На стадии подготовки капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- выполняет подготовительные работы, получает в установленном порядке необходимые согласования и разрешения на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- подготавливает исходные данные для разработки проектной документации;
- определяет предметы конкурса (лоты), составляет план проведения конкурсов по размещению заказов на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несет все расходы по организации и проведению конкурсов, оформляет договором поручение юридическому лицу на исполнение им части функций по организации и проведению конкурсов в случае, если эти функции не исполняются техническим заказчиком — организатором конкурса;
- осуществляет выбор на конкурсной основе (при необходимости) проектной организации и заключает с ней договоры на выполнение соответствующих проектных работ;
- организует экспертизу разработанной проектно-сметной документации, в том числе проверку достоверности определения сметной стоимости, и ее утверждение в установленном порядке;
- осуществляет строительный контроль (технический надзор) при разработке проектной документации;
- разрабатывает и утверждает техническую часть конкурсной документации, условия проведения конкурса, определения победителя, основные положения условий договора и другие разделы конкурсной документации;
- публикует извещения об открытых конкурсах, организует распространение конкурсной документации, прием заявок от участников, их рассмотрение, оценку и выбор победителей, осуществляет неконкурсные процедуры размещения заказов методом запроса котировок;
- заключает договоры на работы и услуги по результатам конкурсов;
- осуществляет строительный контроль (технический надзор) при разработке проектной документации, в том числе, утверждает перечень лиц, которые от имени технического заказчика уполномочены осуществлять строительный контроль (технический надзор).

2. На стадии выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в части строительного контроля (технического надзора) за ходом ремонтных работ (осуществляются техническим заказчиком самостоятельно или с привлечением физического или юридического лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким видам работ):

- регистрирует в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;
- передает исполнителю (подрядной организации) необходимые согласования и разрешения;
- сообщает исполнителю (подрядной организации) установленные места складирования материалов и вывоза мусора, материалов от разборки;
- передает исполнителю (подрядной организации) в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости) проектно-сметную документацию в количестве, необходимом для выполнения работ;
- утверждает графики выполнения работ;
- согласовывает исполнителю (подрядной организации) перечень планируемых поставщиков материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов работ и монтажа оборудования;
- проверяет наличие необходимых сертификатов у исполнителей работ (подрядных организаций) и поставщиков материалов;
- проводит проверку качества и технологии строительно-монтажных работ, используемых материалов, конструкций и оборудования;
- осуществляет контроль за проведением журналов учета работ;
- устанавливает порядок ведения исполнительной и производственной документации, не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщает об этом исполнителю (подрядной организации);
- дает указания исполнителю (подрядной организации) о конкретном составе приемосдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию;

- согласовывает с соответствующими организациями порядок установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования, работающего под повышенным давлением;
- осуществляет строительный контроль (технический надзор) за строительством, соответствием объема, стоимости и качества работ проектам, сметным расчетам и договорным ценам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ;
- контролирует выполнение календарного графика производства работ;
- производит освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций и составляет соответствующие акты;
- согласовывает проведенные исполнителем (подрядной организацией) контрольные обмеры выполненных работ и соответствующие акты;
- в необходимых случаях организует внесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменяет сроки завершения отдельных видов работ или этапов строительства;
- при обнаружении отступления от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, дает предписание о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов и предъявляет виновной стороне предусмотренные договором санкции;
- согласовывает представленные исполнителем (подрядной организацией) документы, необходимые для приемки объекта в эксплуатацию;
- участвует в приемке и вводе в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом объекта.

3. На стадии выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в части финансирования, учета и отчетности:

- получает информацию об открытых счетах в банках для целей проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и контролирует поступление на него средств для обеспечения своевременной оплаты выполненных работ и иных платежей, предусмотренных договорами;
- устанавливает, по согласованию с исполнителем (подрядной организацией), условия промежуточных платежей и окончательного расчета за выполненные работы и оказанные услуги;
- ведет финансовый и оперативный учет, составляет и представляет отчетность в установленном законодательством порядке о расходовании средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и о выполнении работ и услуг;
- представляет по запросу контролирующего органа информацию о ходе выполнения работ и услуг и расходовании финансовых средств;
- при финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме объекта за счет нескольких источников организует получение долевых взносов из каждого источника;
- проводит анализ затрат по отдельным статьям расходов и видам работ и услуг и принимает меры по эффективному использованию выделяемых средств, обеспечивает контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов;
- дает разъяснения по техническим и финансовым вопросам государственным контролирующим органам;
- участвует в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, а также ведомственными инспекциями и комиссиями;
- извещает органы государственного строительного контроля о выявленных случаях аварийного состояния на объекте капитального ремонта;
- осуществляет контроль за исполнением исполнителем (подрядной организацией) предписаний государственных надзорных органов, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения ремонтных работ, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций.

4. На стадии завершения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

- контролирует заключение договоров и организацию выполнения шефмонтажных и пусконаладочных работ;
- организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом объекта;
- после приемки объекта в эксплуатацию передает эксплуатирующим организациям (управляющим компаниям, товариществам собственников жилья и т. д.) объект и необходимую документацию, включая гарантийные обязательства;
- принимает претензии по качеству от собственников помещений в многоквартирном доме и предъявляет претензии к исполнителям (подрядным организациям) в соответствии с законодательством и гарантийными обязательствами по заключенным договорам.

5. Перечень функций технического заказчика в каждом конкретном случае уточняется договорами между техническим заказчиком, органом местного самоуправления, исполнителем (подрядной организацией). При этом совмещение функций выполнения работ и их контроля одним должностным лицом или подразделением не допускается.