



ЗАКОН САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области

Принят Самарской Губернской Думой
4 июня 2013 года

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования и цели настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области (далее – общее имущество), регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества и требования к этим программам, порядок организации и обеспечения функционирования регионального оператора системы капитального ремонта общего имущества, а также иные положения, необходимые для обеспечения осуществления капитального ремонта общего имущества.

Статья 2. Основные термины и понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона применяются следующие термины и понятия:

1) взносы на капитальный ремонт – обязательные ежемесячные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в минимальном размере, устанавливаемом в порядке, определенном настоящим Законом, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере;

2) капитальный ремонт – оказание услуг и (или) выполнение работ в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества и обеспечения соответствия общего имущества установленным требованиям безопасности, санитарии и иным требованиям, предусмотренным действующим законодательством;

3) лица, обязанные вносить взносы на капитальный ремонт, – собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, за исключением собственников помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или в отношении которых исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены эти многоквартирные дома, и об изъятии каждого жилого помещения в этих многоквартирных домах, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Самарской области или муниципальному образованию;

4) минимальный размер вноса на капитальный ремонт – размер вноса на капитальный ремонт, устанавливаемый Правительством Самарской области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Министерством регионального развития Российской Федерации, который может быть дифференцирован по муниципальным образованиям с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества;

5) многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме;

6) региональный оператор – специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества;

7) специальный счет – счет, открытый в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате таких взносов, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества;

8) фонд капитального ремонта – аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате таких взносов, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;

9) региональная программа капитального ремонта – перечень мероприятий, утверждаемый Правительством Самарской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества за счет средств бюджета Самарской области, местных бюджетов на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области;

10) мониторинг технического состояния – комплекс мероприятий по оценке технического состояния многоквартирных домов на территории Самарской области в целях формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 3. Полномочия Правительства Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям Правительства Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

2) утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта в порядке, предусмотренном настоящим Законом;

3) установление и изменение размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

4) утверждение состава попечительского совета регионального оператора (далее – Попечительский совет) по представлению Губернатора Самарской области;

5) утверждение порядка осуществления контроля за деятельностью регионального оператора;

6) определение порядка отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) в целях обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

7) определение порядка принятия решения о проведении аудита деятельности регионального оператора, утверждению договора с аудиторской организацией (аудитором);

8) определение порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

9) определение уполномоченного органа, принимающего от регионального оператора документы (управленческие, юридические, финансово-хозяйственные, по личному составу и иные) в случае ликвидации последнего;

10) иные полномочия, предусмотренные федеральным законодательством, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Самарской области.

Статья 4. Полномочия органа исполнительной власти Самарской области, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

К полномочиям органа исполнительной власти Самарской области, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, относятся:

- 1) утверждение порядка включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта в соответствии с критериями очередности, установленными статьей 20 настоящего Закона;
- 2) утверждение порядка предоставления сведений, указанных в части 2 статьи 34 настоящего Закона;
- 3) утверждение порядка проведения мониторинга технического состояния;
- 4) дача официальных разъяснений по вопросам применения настоящего Закона и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Самарской области;
- 5) осуществление методического обеспечения реализации настоящего Закона, в том числе принятие соответствующих методических рекомендаций, отдельных форм документов в случаях, предусмотренных настоящим Законом;
- 6) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Самарской области.

Статья 5. Полномочия органа государственного жилищного надзора Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям органа государственного жилищного надзора Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

- 1) утверждение порядка ведения реестров уведомлений, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Закона, реестров специальных счетов;

2) ведение реестров уведомлений, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Закона, реестров специальных счетов;

3) информирование органа местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

4) мониторинг технического состояния;

5) утверждение формы, в соответствии с которой органами местного самоуправления осуществляется предоставление данных о техническом состоянии многоквартирного дома в целях мониторинга технического состояния;

6) представление в Правительство Самарской области доклада о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, включающего предложения по обеспечению сохранности многоквартирных домов, приведения их в надлежащее состояние и безопасности проживания в них;

7) осуществление контроля за формированием фондов капитального ремонта;

8) осуществление регионального жилищного надзора за созданием и деятельностью регионального оператора;

9) иные полномочия, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям органов местного самоуправления Самарской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

1) созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее в сроки, установленные частью 8 статьи 8 настоящего Закона;

2) принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных статьей 8 настоящего Закона;

3) установление форм, порядка и условий оказания муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества;

4) утверждение краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;

5) принятие решения о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если в срок, указанный в части 4 статьи 22 настоящего Закона, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме;

6) принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направление такого решения владельцу специального счета и региональному оператору в случае, предусмотренном статьей 22 настоящего Закона;

7) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора в случае, предусмотренном статьей 30 настоящего Закона, на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором;

8) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Самарской области.

Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Статья 7. Взносы на капитальный ремонт общего имущества

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на очередной год устанавливается Правительством Самарской области ежегодно в срок до 1 июня года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170, частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном Правительством Самарской области, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

4. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об

изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Самарской области или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решения об изъятии земельного участка.

5. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества были выполнены отдельные работы (оказаны отдельные услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества повторное выполнение этих работ (оказание услуг) в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не выше размера предельной стоимости этих работ (услуг) засчитываются в порядке, установленном настоящим Законом, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

Статья 8. Фонд капитального ремонта и способы его формирования

1. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятому в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

2. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта могут направляться средства резервных фондов, формируемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья и иными специализированными потребительскими кооперативами, при неиспользовании таких средств.

3. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в пункте 8 статьи 2 настоящего Закона поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества и авансов за указанные услуги и (или) работы.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора).

5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в соответствии с частью 1 статьи 7 настоящего Закона;

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

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) российская кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме российская кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Самарской области. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой

будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в части 2 и пункте 5 части 4 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

6. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны в течение пяти дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

7. Не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 6 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

8. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 6 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 6 настоящей статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете

регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения срока, установленного частью 6 настоящей статьи, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

9. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается законом Самарской области.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере, превышающем 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.

Статья 9. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого определен в установленном

порядке региональный оператор, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет на основании платежных документов, представленных владельцем специального счета, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Региональный оператор, владелец специального счета вправе уполномочить иное лицо на представление платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе начисление таких взносов, от имени регионального оператора, владельца специального счета. При этом обязательным условием такого соглашения должно являться обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет (счета) регионального оператора или специальный счет в сроки, установленные частями 1 и 2 настоящей статьи.

Статья 10. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Самарской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 8 настоящего Закона, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Самарской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют

фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно в срок до 25-го числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в орган государственного жилищного надзора Самарской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Самарской области сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежемесячно в срок до 25-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Самарской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Орган государственного жилищного надзора Самарской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Ведение указанных реестров осуществляется органом государственного жилищного надзора Самарской области в электронной форме в порядке, установленном Правительством Самарской области.

6. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 4 настоящей статьи,

осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Самарской области.

Статья 11. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет регионального оператора задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 6 статьи 8 настоящего Закона.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Статья 12. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет

средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Законом, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Самарской области или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Статья 13. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном

многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета).

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

4. Договор специального счета является бессрочным.

5. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

6. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Статья 14. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в части 2 статьи 13 настоящего Закона, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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.

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае изменения владельца специального счета или кредитной организации на основании решения

общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Статья 15. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в настоящем Законе;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в настоящем Законе, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) перечисление денежных средств (в случае смены специального счета), находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Законом.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящего Закона.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца

специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не представляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

Статья 16. Способы участия публично-правовых образований в проведении капитального ремонта общего имущества

1. Конкретные способы и формы оказания государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества устанавливаются нормативными правовыми актами органов государственной власти Самарской области, а также муниципальными правовыми актами соответственно.

2. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества осуществляется в отношении многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта.

Глава 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Статья 17. Региональная программа капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок тридцать лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;

4) конкретизированный порядок разработки и утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта с учетом особенностей, установленных статьей 19 настоящего Закона.

2. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

3. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

При актуализации региональной программы капитального ремонта одновременно осуществляется актуализация соответствующих краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

4. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта Правительством Самарской области, органами местного самоуправления утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на срок до трех лет в порядке, установленном региональной программой капитального ремонта.

Статья 18. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и

жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, в порядке, установленном настоящей статьей, и утверждается Правительством Самарской области.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется дифференцированно по муниципальным образованиям Самарской области.

3. В целях формирования региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов не позднее 30 марта года, предшествующего году реализации программы, разрабатывают проекты муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего городского округа или муниципального района (далее – проект муниципальной программы капитального ремонта), и направляют их в орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, для формирования региональной программы капитального ремонта.

4. Проект муниципальной программы капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества.

5. Орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере

энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, формирует региональную программу капитального ремонта и представляет ее в установленном порядке в Правительство Самарской области не позднее 20 апреля года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта. После утверждения региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов утверждают муниципальные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего городского округа или муниципального района.

6. Региональная программа капитального ремонта должна быть утверждена Правительством Самарской области и опубликована в установленном порядке при первоначальном ее утверждении не позднее сентября года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, при последующей актуализации не позднее 30 апреля года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

7. Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы (в региональную программу) капитального ремонта;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;

4) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

Статья 19. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта

1. Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов в течение трех недель со дня опубликования региональной программы капитального ремонта утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке и на срок, которые установлены региональной программой капитального ремонта.

2. Утвержденные органами местного самоуправления в соответствии с частью 1 настоящей статьи муниципальные краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта до 1 июня года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, направляются в орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

3. Орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, до 15 июня года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, формирует и утверждает региональный краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

4. Региональный и муниципальные краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта подлежат опубликованию.

5. Методическое обеспечение разработки, утверждения региональных и муниципальных краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта осуществляется органом исполнительной власти Самарской области, реализующим единую

государственную политику в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Статья 20. Очередность включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта

1. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых:

1) требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта);

2) проведение капитального ремонта требуется в порядке установления необходимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Очередность включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, не имеющих оснований для включения в указанную программу в первоочередном порядке, определяется в соответствии со следующими критериями:

1) износ многоквартирного дома;

2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);

3) дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;

4) предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме. Под предаварийным состоянием многоквартирного дома по смыслу настоящего Закона понимается такое его состояние, когда физический износ общего имущества многоквартирного дома составляет 70 и более процентов.

3. При принятии решения об определении очередности включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта учитывается состояние многоквартирного дома по совокупности критериев, установленных частью 2 настоящей статьи.

4. Содержание критериев очередности, установленных частью 2 настоящей статьи, их значимость, методика и порядок оценки состояния многоквартирного дома по балльно-рейтинговой системе с учетом указанных критериев в целях включения его в региональную программу капитального ремонта устанавливаются органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Статья 21. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния в целях реализации настоящего Закона осуществляется органом государственного жилищного надзора Самарской области.

2. Мониторинг технического состояния осуществляется на основании данных о техническом состоянии многоквартирного дома, представляемых в орган государственного жилищного надзора Самарской области органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, в порядке и по форме, установленным органом государственного жилищного надзора Самарской области.

3. Орган государственного жилищного надзора Самарской области ежегодно до 1 марта текущего года представляет в Правительство Самарской области доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, включающий

предложения по обеспечению сохранности многоквартирных домов, приведению их в надлежащее состояние и безопасности проживания в них. Указанный доклад подлежит опубликованию органом государственного жилищного надзора Самарской области до 1 апреля текущего года.

4. Результаты мониторинга технического состояния учитываются при формировании и (или) актуализации региональной программы капитального ремонта.

Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Статья 22. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества

1. Проведение капитального ремонта общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме

услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи, обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества.

5. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

6. В случае если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение месяца по истечении срока, указанного в части 4 настоящей статьи, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме уведомляются региональным оператором о решении, принятом в

отношении них органом местного самоуправления в порядке, установленном правлением регионального оператора (далее – Правление).

7. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества требуется выполнение какого-либо вида услуг и (или) работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение месяца по истечении установленного срока принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления, при этом решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме в указанном случае принимается с учетом требований, установленных частями 3 – 6 настоящей статьи. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме и (или) орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о

взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 23. Капитальный ремонт общего имущества

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, финансируются:

- 1) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 2) проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных

официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;

3) осуществление строительного контроля.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества, не предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

4. Иные не предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества, в том числе в многоквартирных домах, признанных памятниками архитектуры, не могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и выполняются за счет иных источников финансирования, в том числе средств собственников помещений в таких домах, а также средств, предоставленных в качестве государственной и (или) муниципальной поддержки на данные цели.

Статья 24. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества

1. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Самарской области

одновременно с принятием и (или) актуализацией региональной программы капитального ремонта.

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества определяется дифференцированно по видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, указанным в частях 1 и 2 статьи 23 настоящего Закона.

3. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества производится и представляется в Правительство Самарской области органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, одновременно с представлением региональной программы капитального ремонта.

4. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества производится в соответствии с методикой, утвержденной органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Статья 25. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется путем заключения договоров с подрядными организациями, отбираемыми на конкурсной основе посредством проведения торгов.

2. В качестве организатора торгов выступает региональный оператор. Организатором торгов также может являться специализированная

организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с организатором торгов и выступают от его имени.

3. Торги проводятся в форме открытого аукциона или открытого конкурса.

4. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее низкую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

5. Форма торгов определяется организатором торгов.

6. Извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором торгов не менее чем за двадцать дней до проведения аукциона и не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

7. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для государственных нужд.

8. Организатор торгов составляет документацию на привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества (далее – документация о проведении торгов), которая должна содержать:

1) приглашение к участию в торгах подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества;

2) форму заявки на участие в торгах подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества (далее – заявка);

- 3) правила подачи заявки;
- 4) требования к участнику торгов;
- 5) техническое задание на оказание услуг и (или) проведение работ по капитальному ремонту общего имущества;
- 6) проект договора обеспечения заявки;
- 7) проект договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества;
- 8) ведомость объемов услуг и (или) работ (дефектную ведомость);
- 9) иные сведения, предусмотренные организатором торгов.

9. При составлении документации о проведении торгов могут выделяться отдельные лоты. Соответствующие лоты могут выделяться по характеру (виду) оказываемых услуг и (или) выполняемых работ и (или) по совокупности многоквартирных домов, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту.

10. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, указанная в документации о проведении торгов, не может превышать предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, устанавливаемую в соответствии со статьей 24 настоящего Закона.

11. Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Задаток возвращается лицам, участвовавшим в торгах и не выигравшим их, а также в случае, если торги не состоялись.

12. Рассмотрение заявок на участие в торгах подрядных организаций для оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется комиссией, состав и порядок деятельности которой утверждаются организатором торгов с учетом требований настоящего Закона.

13. В состав комиссии включаются представители органа исполнительной власти Самарской области, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, а также собственников помещений в многоквартирных домах (председатели советов многоквартирных домов), общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту.

Орган местного самоуправления муниципального образования в Самарской области, на территории которого расположены соответствующие многоквартирные дома, вправе направить представителя для участия в работе комиссии.

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе председатель совета многоквартирного дома, участвует в рассмотрении только тех заявок, которые касаются капитального ремонта общего имущества в соответствующем многоквартирном доме.

14. Комиссия осуществляет рассмотрение и оценку заявок в целях определения победителя торгов в соответствии с требованиями документации о проведении торгов.

15. При проведении конкурса оценка и сопоставление заявок проводятся с учетом следующих критериев:

1) наименьшая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта общего имущества, с возможностью осуществления дополнительных объемов услуг и (или) работ;

2) применение современных энергоресурсосберегающих технологий при оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) отсутствие признаков банкротства, установленных федеральным законодательством;

4) отсутствие просроченной задолженности перед бюджетами различных уровней и государственными внебюджетными фондами;

5) сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества;

6) величина гарантийного срока оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества;

7) опыт оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества.

Победителем конкурса признается участник, в заявке которого по оценке комиссии предложены лучшие условия оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества.

16. Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

17. В случае если торги признаны несостоявшимся по причине отсутствия заявок или по причине наличия только одной заявки, организатор торгов в течение десяти дней со дня признания торгов несостоявшимися принимает решение о заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества с единственным участником торгов при условии его соответствия требованиям, установленным документацией о проведении торгов.

18. Организатор торгов в течение десяти дней письменно уведомляет орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, о заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества с единственным участником торгов путем направления в данный орган копии такого договора.

19. Организатор торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до

наступления даты его проведения, а конкурса – не позднее чем за десять дней до проведения конкурса.

20. Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток.

21. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных настоящим Законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

22. Региональный оператор ежеквартально до 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляет в орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, реестр заключенных договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества.

23. Порядок проведения торгов, в том числе порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, устанавливается организатором торгов по согласованию с органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, с учетом соблюдения требований настоящей статьи. При установлении порядка оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе организатором торгов предусматриваются виды критериев, указанные в части 15 настоящей статьи, их содержание и значимость.

Статья 26. Порядок приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества

1. Порядок осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе порядок создания и работы комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества (далее – комиссия), порядок урегулирования разногласий, возникающих в ходе осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, устанавливаются органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, с учетом соблюдения требований настоящей статьи.

2. Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется комиссионно с участием представителя собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе председателя совета многоквартирного дома, в отношении которого был проведен капитальный ремонт.

3. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (далее – акт приемки), за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

4. Акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Основанием для отказа в согласовании акта приемки может быть

только несоответствие услуг (работ) требованиям договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества.

5. Региональный оператор может оплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

6. Орган государственного жилищного надзора Самарской области выдает региональному оператору заключение о результатах оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества.

7. Порядок выдачи заключений о результатах оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества устанавливается органом государственного жилищного надзора Самарской области.

Глава 5. СТАТУС, ЦЕЛИ, ФУНКЦИИ И ПОРЯДОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 27. Региональный оператор

1. В целях реализации настоящего Закона в Самарской области создается один региональный оператор.

2. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим Законом и иными правовыми актами Самарской области.

3. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие

организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

5. Региональный оператор имеет печать с изображением государственного герба Самарской области и со своим наименованием.

6. Региональный оператор вправе открывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке банковские счета на территории Российской Федерации в целях реализации настоящего Закона.

7. Местом нахождения регионального оператора является город Самара.

Статья 28. Цели деятельности и функции регионального оператора

1. Региональный оператор создается в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории Самарской области.

2. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета (региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета);

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

5) взаимодействие с органами государственной власти Самарской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

6) реализация программ (планов) модернизации жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, в том числе в сфере повышения энергоэффективности и энергосбережения, в случае, если соответствующим актом Самарской области региональный оператор будет уполномочен на реализацию указанных программ (планов);

7) предоставление гарантий при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту общего имущества;

8) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества;

9) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства,

повышения энергоэффективности и энергосбережения жилищно-коммунального хозяйства;

10) управление временно свободными денежными средствами в порядке, установленном Попечительским советом;

11) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора;

12) иные функции, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Самарской области, учредительными документами регионального оператора, а также настоящим Законом.

Статья 29. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

3) доходов от инвестирования временно свободных средств регионального оператора;

4) кредитов, займов, полученных региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;

5) других источников, не запрещенных действующим законодательством.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Самарской области, а также настоящим Законом.

3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться

только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

Статья 30. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества

1. Региональный оператор обеспечивает 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 Самарской области и (или) местного бюджета.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 22 настоящего Закона, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом

перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества 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;

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

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

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6) нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. Региональный оператор ежеквартально до 15-го числа месяца, следующего за отчетным, представляет в орган государственного жилищного надзора Самарской области информацию о реализации мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 30 настоящего Закона, по форме, утвержденной органом государственного жилищного надзора Самарской области.

4. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам,

которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

5. Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в случае принятия Правлением решения о передаче указанных функций органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным учреждениям.

6. Порядок привлечения в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества устанавливается органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

7. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

8. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества, в сумме, превышающей размер

фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 31. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирном доме

1. В целях организации и проведения капитального ремонта общего имущества региональный оператор заключает с собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – договор о формировании фонда капитального ремонта).

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 8 настоящего Закона, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

3. По договору о формировании фонда капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом

многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Законом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

4. В случаях, предусмотренных частью 8 статьи 8 настоящего Закона, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта.

5. В целях организации заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи, региональный оператор размещает предложение о заключении договора о формировании фонда капитального ремонта и проект данного договора на официальном сайте регионального оператора.

6. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта является описание состава общего имущества.

7. Форма договора о формировании фонда капитального ремонта и порядок его заключения, а также порядок учета заключенных договоров о формировании фонда капитального ремонта устанавливаются Правлением.

Статья 32. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на

основании решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о направлении средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома, направляется владельцу специального счета или региональному оператору в течение пяти дней с момента принятия такого решения.

2. В случае 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, Самарской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Копия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в течение пяти дней направляется владельцу специального счета или региональному оператору органом, принявшим такое решение.

3. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется на основании письменного заявления собственника помещения в многоквартирном доме в течение шести месяцев со дня представления заявления либо на основании письменного заявления лица, осуществляющего снос или реконструкцию этого многоквартирного дома в соответствии с договором, заключенным с лицом, уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размеру уплаченных им и предшествующими собственниками этого помещения взносов на капитальный ремонт на основании письменного заявления собственника помещения в многоквартирном доме в течение шести месяцев со дня представления заявления.

При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Возврат средств в соответствии с настоящей статьей осуществляется путем безналичного перечисления средств владельцем специального счета или региональным оператором на счет, указанный в заявлении о возврате средств.

Статья 33. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества были выполнены отдельные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества повторное выполнение этих работ (услуг) в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (услуг),

засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

2. Зачет стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, к которому прилагаются документы, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ, в том числе договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, акты приемки.

3. Документы, указанные в части 2 настоящей статьи, представляются региональному оператору лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор в течение тридцати дней с момента представления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов в порядке, установленном Правлением, и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества или об отказе в проведении данного зачета.

5. Копия решения регионального оператора, указанного в части 4 настоящей статьи, направляется лицу, указанному в части 3 настоящей статьи.

Статья 34. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет

(счета) регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора (далее – система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться региональным оператором в электронной форме.

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества.

3. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 35. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

1) объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемый за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля, не превышающая восьмидесяти процентов, от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год;

2) условия размещения региональным оператором временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности;

3) ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не может быть больше увеличенной не более чем на два процента ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа);

4) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях и только с согласия Попечительского совета;

5) дефицит средств, направляемых на реализацию региональной программы капитального ремонта, не должен составлять более тридцати процентов от объема средств, необходимых для финансирования региональной программы капитального ремонта на соответствующий год. При наличии дефицита средств, сложившегося в большем размере,

региональным оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство Самарской области предложения по устранению и (или) сокращению такого дефицита;

6) размер задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более тридцати процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствующем году реализации региональной программы капитального ремонта;

7) размер кредиторской задолженности регионального оператора не должен превышать тридцати процентов от общего объема средств, предусмотренного сметой на финансирование текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете (счетах) регионального оператора. Превышение данного размера кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности;

8) обязательность страхования рисков при размещении региональным оператором временно свободных средств.

Статья 36. Органы управления регионального оператора

Органами управления регионального оператора являются Попечительский совет, Правление и генеральный директор.

Статья 37. Попечительский совет регионального оператора

1. Попечительский совет осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, в том числе за исполнением принимаемых Правлением и генеральным директором решений, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства Российской Федерации, Самарской области и иных

документов регионального оператора.

2. Попечительский совет действует на общественных началах, члены Попечительского совета не состоят в штате регионального оператора.

3. Председателем Попечительского совета является Губернатор Самарской области.

4. Состав Попечительского совета утверждается Губернатором Самарской области. В состав Попечительского совета сроком на пять лет включаются:

1) три члена Попечительского совета, кандидатуры которых представлены Правительством Самарской области;

2) три члена Попечительского совета, кандидатуры которых представлены Самарской Губернской Думой;

3) один член Попечительского совета, кандидатура которого представлена общественной палатой Самарской области.

5. Полномочия членов Попечительского совета, утвержденных в установленном порядке, могут быть прекращены досрочно на основании представлений соответственно Правительства Самарской области, Самарской Губернской Думы, общественной палаты Самарской области. Указанные в настоящей части представления должны содержать предложения о новых кандидатурах для включения в состав Попечительского совета. При этом полномочия членов Попечительского совета, в отношении которых поданы представления о досрочном прекращении их полномочий, прекращаются с даты назначения новых членов Попечительского совета.

6. Порядок деятельности Попечительского совета определяется Губернатором Самарской области и уставом регионального оператора.

Статья 38. Полномочия Попечительского совета регионального оператора

1. При выполнении региональным оператором возложенных на него функций Попечительский совет:

1) определяет приоритетные направления деятельности регионального оператора, принципы формирования, использования средств регионального оператора и его имущества;

2) рассматривает информацию по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также вырабатывает рекомендации для Правления и генерального директора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях Попечительского совета;

3) утверждает годовой отчет регионального оператора, направляет его в Правительство Самарской области, Самарскую Губернскую Думу, общественную палату Самарской области;

4) рассматривает результаты мониторинга исполнения программ, реализуемых региональным оператором, а также выполнения предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Самарской области условий предоставления региональному оператору государственной и (или) муниципальной поддержки;

5) ежегодно утверждает по представлению Правления основные направления и порядок расходования средств регионального оператора, общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора;

6) утверждает по представлению Правления положение о Правлении;

7) принимает иные решения в случаях, предусмотренных настоящим Законом и уставом регионального оператора, утверждаемым органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

2. Передача полномочий Попечительского совета, предусмотренных настоящим Законом, Правлению или генеральному директору не допускается.

3 Попечительский совет вправе запрашивать любую необходимую информацию от Правления, генерального директора.

4. Члены Попечительского совета не могут являться членами Правления.

Статья 39. Правление регионального оператора

1. Правление является коллегиальным органом управления регионального оператора.

2. В состав Правления входит генеральный директор. Количественный состав членов Правления определяется уставом регионального оператора.

3. Руководство Правлением осуществляет член Правления, назначенный Правительством Самарской области.

4. Члены Правления работают на постоянной основе.

5. Размер вознаграждения членов Правления и (или) компенсации произведенных ими расходов утверждается Попечительским советом.

6. Члены Правления назначаются на должность и освобождаются от должности Правительством Самарской области по представлению Попечительского совета.

7. Правление действует на основании утвержденного Попечительским советом положения о Правлении, которым устанавливаются сроки, порядок созыва и проведения заседаний Правления.

Статья 40. Полномочия Правления регионального оператора

При выполнении региональным оператором возложенных на него функций Правление:

1) рассматривает и утверждает предложения по привлечению дополнительных источников финансирования мероприятий в области государственной поддержки жилищно-коммунального комплекса;

2) подготавливает и рассматривает годовой отчет регионального оператора;

3) утверждает порядок проведения мониторинга исполнения региональных программ, реализуемых региональным оператором;

4) утверждает финансовый план доходов и расходов (бюджет) регионального оператора, в том числе смету административно-хозяйственных расходов в пределах объема, утвержденного Попечительским советом;

5) утверждает штатное расписание регионального оператора, определяет правила внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников регионального оператора, размер и форму оплаты труда работников регионального оператора);

6) утверждает организационную структуру регионального оператора;

7) заключает трудовой договор с генеральным директором, вносит изменения в указанный трудовой договор и расторгает его;

8) утверждает аудиторскую организацию, отобранную на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассматривает и принимает решения по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;

9) рассматривает не реже одного раза в полгода информацию Правления о результатах деятельности регионального оператора, результатах предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки региональному оператору и вырабатывает свои рекомендации по итогам рассмотрения такой информации;

10) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и уставом регионального оператора, если указанные полномочия не отнесены к полномочиям других органов управления регионального оператора.

Статья 41. Генеральный директор регионального оператора

1. Генеральный директор осуществляет функции единоличного исполнительного органа регионального оператора и руководство текущей деятельностью регионального оператора.

2. Генеральный директор назначается на должность Правительством Самарской области на пять лет и может быть досрочно освобожден от должности Правительством Самарской области.

3. Генеральный директор входит в состав Правления.

4. Полномочия генерального директора:

1) действует от имени регионального оператора и представляет без доверенности интересы регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями иностранных государств и международными организациями, другими организациями;

2) организует исполнение решений Правления и Попечительского совета;

3) издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности регионального оператора;

4) назначает на должность и освобождает от должности работников регионального оператора;

5) распределяет обязанности между своими заместителями;

6) принимает решения по иным вопросам, отнесенным к компетенции регионального оператора, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Попечительского совета и (или) Правления;

7) обеспечивает условия для работы Попечительского совета и организывает реализацию мероприятий, утвержденных Попечительским советом;

8) имеет право первой подписи финансовых документов регионального оператора;

9) открывает расчётный счет и другие счета в банках;

10) выдает доверенности от имени регионального оператора;

11) совершает любые другие действия, необходимые для обеспечения деятельности регионального оператора, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции Попечительского совета и (или) Правления.

5. Генеральный директор несет перед Попечительским советом и Правлением ответственность за выполнение решений, принятых соответственно Попечительским советом и Правлением.

6. Трудовой договор, заключаемый с генеральным директором, подписывается председателем Попечительского совета.

7. Генеральный директор имеет право присутствовать на любых заседаниях Попечительского совета и Правления и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания Попечительского совета и Правления.

Статья 42. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Надзор за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется Попечительским советом в установленном им порядке.

2. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется органом государственного жилищного надзора Самарской области в порядке, установленном Правительством Самарской области, с учетом требований, установленных частями 4 – 10 настоящей статьи.

3. Органы государственного финансового контроля Самарской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы Самарской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

4. Решение о проведении проверки в целях осуществления финансового контроля (далее – проверка) принимается уполномоченным органом и в течение трех календарных дней направляется региональному оператору. К решению прилагается программа проведения проверки, определяющая перечень вопросов, являющихся предметом проверки, состав лиц, уполномоченных на проведение проверки, и сроки проведения проверки.

5. Требования лиц, проводящих проверку, обязательны для регионального оператора и его должностных лиц и подлежат исполнению в сроки, указанные руководителем проверки.

6. По результатам проверки оформляется письменный акт проверки, в котором отражаются вопросы, явившиеся предметом проверки, выявленные нарушения и причины их совершения (по мнению уполномоченного органа), предложения о мерах, которые должны быть предприняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

Все выводы и предложения, содержащиеся в акте проверки, должны быть мотивированны и обоснованны.

Акт проверки подписывается руководителем проверки и всеми лицами, проводившими проверку.

7. В случае выявления в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки уголовного преступления, акт проверки направляется в правоохранительные органы согласно их компетенции не позднее десяти дней со дня подписания акта проверки.

8. Акт проверки направляется региональному оператору не позднее десяти дней со дня окончания проверки и подлежит рассмотрению последним в течение двадцати дней с участием представителя уполномоченного органа, принимавшего участие в проведении проверки.

9. Позиция регионального оператора по акту проверки, в том числе информация о мерах, принятых в целях устранения и недопущения в дальнейшем выявленных нарушений, о привлечении к ответственности лиц, допустивших нарушения, подготовленная по результатам рассмотрения акта проверки, направляется в уполномоченный орган не позднее двадцати дней со дня рассмотрения акта проверки.

10. При проведении проверки региональный оператор обязан оказывать необходимое организационное и техническое содействие лицам, проводящим проверку, в том числе обеспечивать их необходимыми помещениями, организационной техникой, канцелярскими принадлежностями и другими средствами, необходимыми для проведения проверки.

Статья 43. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Самарской области.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Самарской области, а также уставом регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за

исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

3. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Самарской области.

5. Региональный оператор осуществляет обмен информацией, связанной с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества, с использованием государственной информационной системы Самарской области в порядке, установленном для функционирования данной системы.

Статья 44. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с

Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Самарская область несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

Статья 45. Ликвидация регионального оператора

1. Региональный оператор может быть ликвидирован в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2. Региональный оператор несет ответственность за сохранность документов (управленческих, юридических, финансово-хозяйственных, по личному составу и иных документов). При ликвидации регионального оператора указанные документы передаются органу, уполномоченному Правительством Самарской области.

3. Имущество ликвидируемого регионального оператора после расчетов, произведенных в установленном порядке с бюджетом, кредиторами, работниками регионального оператора, направляется на цели, в интересах которых он был создан.

4. Региональный оператор прекращает свое существование в качестве юридического лица после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Статья 46. Заключительные положения

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования, за исключением частей 3, 5 и 6 статьи 18 и частей 2 и 3 статьи 19 настоящего Закона, которые вступают в силу с 1 января 2014 года.

Губернатор
Самарской области

«21» июля 2013 г.
№ 60-ГД



Н.И.Меркушкин