

Закон Алтайского края от 28 июня 2013 г. N 37-ЗС
"О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края"

**Принят постановлением Алтайского краевого
Законодательного Собрания от 28 июня 2013 г. N 406**

Настоящий Закон в соответствии с требованиями **Жилищного кодекса** Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, порядок подготовки и утверждения краевой программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, и требования к этой программе, а также определяет правовое положение регионального оператора и порядок его деятельности.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей применения настоящего Закона используются следующие понятия:

1) **многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме;

2) **капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** - проведение предусмотренных настоящим Законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме;

3) **минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт)** - обязательные ежемесячные взносы собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома на капитальный ремонт общего имущества в таком доме;

4) **фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта)** - необходимый объем денежных средств для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

5) **владелец специального счета** - юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта;

6) **региональный оператор** - специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края.

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Алтайского края в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. К полномочиям Алтайского краевого Законодательного Собрания относятся:

1) определение порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт;

2) определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) установление порядка подготовки и утверждения краевой программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края (далее - краевая программа), и требований к этой программе;

4) установление порядка использования имущества регионального оператора;

5) установление порядка деятельности регионального оператора;

6) установление требований к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора;

7) определение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

8) иные полномочия, предусмотренные [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, федеральными законами.

2. К полномочиям Администрации Алтайского края относятся:

1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

2) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) утверждение краевой программы;

4) установление порядка утверждения краткосрочных планов реализации краевой программы и их утверждение;

5) установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) установление порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) создание регионального оператора и утверждение его учредительных документов;

8) установление порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

9) установление порядка предоставления сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) установление порядка выплаты средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или

реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации;

11) установление порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;

12) определение исполнительных органов государственной власти Алтайского края, осуществляющих полномочия, предусмотренные [пунктами 3 и 4](#) настоящей статьи;

13) иные полномочия, предусмотренные [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, федеральными законами и настоящим Законом.

3. К полномочиям уполномоченного органа исполнительной власти Алтайского края в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - уполномоченный орган) относятся:

1) реализация во взаимодействии с органами государственной власти Алтайского края, органами местного самоуправления, региональным оператором, владельцами специальных счетов мероприятий, направленных на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края;

2) разработка проектов законов Алтайского края, иных нормативных правовых актов Алтайского края во исполнение настоящего Закона;

3) разработка и реализация краевой программы;

4) разработка краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации краевой программы;

5) проведение мероприятий по ежегодной актуализации краевой программы;

6) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом.

4. К полномочиям органа государственного жилищного надзора Алтайского края относятся:

1) осуществление контроля за формированием фонда капитального ремонта;

2) проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края, в порядке, установленном Администрацией Алтайского края;

3) осуществление надзора за созданием и деятельностью регионального оператора;

4) разработка проектов нормативных правовых актов Алтайского края во исполнение настоящего Закона;

5) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом.

5. К полномочиям органов местного самоуправления края относятся:

1) принятие решений о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации;

2) принятие решений о проведении капитального ремонта в соответствии с краевой программой и предложениями регионального оператора в случаях, предусмотренных [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации;

3) создание комиссий по определению необходимости проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и принятия решений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) утверждение краткосрочных (ежегодных) планов реализации краевой программы на территории соответствующего муниципального образования;

5) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом.

Статья 3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом:

а) типа и этажности многоквартирного дома;

б) стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;

в) нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

г) перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного настоящим Законом.

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

3. 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.

Статья 4. Порядок установления минимального размера взноса

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов.

2. Этапы по установлению минимального размера взноса:

1) оценка общей потребности в средствах финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) определение необходимого размера взноса собственников помещений в

многоквартирных домах;

3) оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах для граждан - собственников жилых помещений;

4) установление минимального размера взноса на первый год реализации краевой программы;

5) изменение минимального размера взноса в течение срока реализации краевой программы.

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется в рублях за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику такого помещения, в многоквартирном доме.

4. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается ежегодно в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации краевой программы.

5. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Администрацией Алтайского края.

Статья 5. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного Администрацией Алтайского края, 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, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку и замену 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;

8) ремонт подъездов, в том числе усиление строительных конструкций;

9) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

2. Направляемые на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах средства фонда капитального ремонта могут использоваться на услуги по строительному контролю, разработке проектно-сметной документации для капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и проведению экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной

деятельности.

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 любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Средства государственной поддержки за счет краевого бюджета могут быть направлены на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предусмотрены [частями 1 и 2](#) настоящей статьи.

5. Состав работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, установленных в [части 1](#) настоящей статьи, определяется уполномоченным органом.

Статья 6. Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Администрация Алтайского края утверждает краевую программу в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств краевого бюджета и местных бюджетов.

2. Краевая программа формируется на срок не более 30 лет.

3. Внесение в краевую программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

4. Решение собственников помещений в многоквартирном доме о переносе установленного краевой программой срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений на основании акта, составляемого по результатам технического осмотра многоквартирного дома. Акт технического осмотра многоквартирного дома составляется в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, или региональным оператором, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, с обязательным участием органов местного самоуправления.

5. В целях реализации краевой программы, определения объема необходимых средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, конкретизации сроков его проведения, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего

имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта Администрация Алтайского края и органы местного самоуправления муниципальных образований края утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации краевой программы в порядке, установленном Администрацией Алтайского края.

Статья 7. Порядок подготовки и утверждения программы и требования к ней

1. Краевая программа разрабатывается уполномоченным органом, который является заказчиком программы.

2. Краевая программа имеет следующую структуру:

1) паспорт краевой программы, заполняемый по форме, установленной нормативными правовыми актами Администрации Алтайского края;

2) характеристика проблемы, включая анализ причин ее возникновения, тенденции развития ситуации и вероятные последствия, обоснование необходимости решения проблемы программными методами;

3) основные цели и задачи краевой программы;

4) программные мероприятия с указанием сроков их реализации и исполнителей;

5) оценка эффективности реализации краевой программы с указанием целевых индикаторов по форме, установленной нормативными правовыми актами Администрации Алтайского края;

6) механизм реализации краевой программы и контроль за ходом ее выполнения.

3. Краевая программа включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края, 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 в каждом многоквартирном доме, включенном в краевую программу;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в краевую программу;

4) иные сведения, подлежащие включению в краевую программу.

4. Этапы формирования краевой программы:

1) организация сбора данных по определению многоквартирных домов, подлежащих включению в краевую программу;

2) анализ и оценка состояния многоквартирных домов, подлежащих включению в краевую программу;

3) определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме и плановой даты их проведения;

4) определение очередности включения многоквартирных домов в краевую программу с учетом установленных [статьей 8](#) настоящего Закона критериев.

5) формирование краевой программы.

5. В целях формирования краевой программы органы местного самоуправления муниципальных образований Алтайского края, на территории которых расположены многоквартирные дома:

1) проводят мониторинг технического состояния многоквартирных домов в порядке, установленном Администрацией Алтайского края;

2) создают комиссии по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном Администрацией Алтайского края;

3) принимают решение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации;

4) формируют перечень объектов общего имущества, подлежащего включению в краевую программу, для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

5) направляют в уполномоченный орган реестр многоквартирных домов по форме, утвержденной Администрацией Алтайского края, в течение двух месяцев с даты вступления настоящего Закона в силу, в последующие годы для актуализации краевой программы - до 1 июля ежегодно.

6. Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение одного месяца формирует проект краевой программы.

7. Краевая программа утверждается постановлением Администрации Алтайского края.

8. Краевая программа подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется в порядке, установленном для утверждения краевой программы, не позднее 1 октября каждого года.

Статья 8. Критерии определения в краевой программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. В первоочередном порядке краевой программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых 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) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации краевой программы осуществляется исходя из следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

3) нормативные сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах;

4) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме. Данный критерий используется при ежегодной актуализации краевой программы.

3. Применение критериев для определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в порядке, установленном Администрацией Алтайского края.

Статья 9. Срок принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта

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 краевой программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Статья 10. Порядок осуществления контроля за формированием фондов капитального ремонта

1. Контроль за формированием фондов капитального ремонта осуществляется органом государственного жилищного надзора Алтайского края.

2. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Алтайского края 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 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета.

3. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Алтайского края сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежеквартально, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Алтайского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Алтайского края сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежеквартально, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Алтайского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников

помещений в таких многоквартирных домах.

5. Орган государственного жилищного надзора Алтайского края ведет реестр уведомлений, указанных в [части 2](#) 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.

6. Организация и проведение проверок по формированию фондов капитального ремонта на специальных счетах, а также счете, счетах регионального оператора осуществляется в соответствии с требованиями [Федерального закона](#) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных [частью 4.1-4.3 статьи 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Срок вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Статья 12. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор создается в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества за счет взносов собственников помещений этих домов, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

2. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, [Федеральным законом](#) от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность некоммерческих организаций.

Статья 13. Порядок использования имущества регионального оператора

1. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Алтайского края.

2. 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.

3. 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 так же формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного городского округа или одного муниципального района.

Статья 14. Порядок деятельности регионального оператора

1. Для достижения целей, предусмотренных [статьей 12](#) настоящего Закона, региональный оператор осуществляет функции, предусмотренные [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

2. Региональный оператор открывает на свое имя специальные счета в кредитных организациях, осуществляющих деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Алтайского края и соответствующих требованиям, указанным в [части 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений многоквартирного дома выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3. Региональный оператор в порядке и в сроки, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, заключает с собственниками помещений в многоквартирном доме, которые приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также с собственниками помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены краевой программой, 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 федерального бюджета, краевого бюджета и (или) местного бюджета.

5. Региональный оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, обеспечивает контроль за соблюдением сроков и условий возврата таких заимствований.

6. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, предусмотренные [частью 3 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, подготавливать и направлять 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 в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечивать подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждать проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлекать для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключать 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 и оплату выполненных работ;

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

7. 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.

8. Региональный оператор осуществляет финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, перечень которых предусмотрен [частями 1 и 2 статьи 5](#) настоящего Закона, при наличии следующих документов:

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

2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - договор);

3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более тридцати процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

9. Региональный оператор осуществляет финансирование возврата кредитов, займов и уплаты процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа;

2) кредитного договора, договора займа.

Статья 15. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Финансовая устойчивость деятельности регионального оператора определяется исходя из объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование краевой программы (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. Указанная доля равна 90 процентам.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 45 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет (счета) регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Статья 16. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае если до наступления установленного программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные программой, а оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в установленный программой срок не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше размера установленной предельной стоимости этих работ, 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 (далее - зачет средств).

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания срока действия соответствующего договора об оказании услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, составления приемо-сдаточных актов и внесения полной оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ подрядной организации.

3. В целях получения зачета средств лицо, осуществляющее управление таким многоквартирным домом, или лицо, уполномоченное на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, представляют региональному оператору:

1) договор с подрядной организацией об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

2) приемо-сдаточные акты, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

3) финансовые документы, подтверждающие оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения. Решение об отказе в осуществлении зачета может быть обжаловано в установленном порядке в суде.

Статья 17. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой органом государственного жилищного надзора Алтайского края на конкурсной основе.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Администрацией Алтайского края, а также учредительными документами 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 Администрацией Алтайского края.

Статья 18. 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 и настоящим Законом, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Алтайский край несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 настоящей статьи.

Статья 19. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Алтайского края.

Статья 20. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств краевого бюджета, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами Алтайского края, муниципальными правовыми актами.

2. Меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации краевой программы предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

3. Средства государственной поддержки, использованные не по целевому назначению, подлежат возврату в краевой бюджет владельцем специального счета или региональным оператором в порядке, установленном бюджетным законодательством.

Статья 21. Вступление Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его [официального опубликования](#).

Губернатор Алтайского края

А.Б. Карлин

г. Барнаул
28 июня 2013 года
N 37-ЗС