ПРОЕКТ

ЗАКОН КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

О вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области

Принят Курской областной Думой «___»_____2013 года

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования закона

Настоящий закон, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Федеральный закон), Федеральным законом от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Курской области, регулирует отношения в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Статья 2. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. В соответствии с Федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Федерального закона, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Федерального

закона, статьей 3 настоящего Закона, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. 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.

3. В соответствии с Федеральным законом 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, Курской 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 об изъятии земельного участка.

4. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечение сохранности этих средств, утверждается Администрацией Курской области.

Статья 3. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – минимальный размер взноса) устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения и дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, 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 установленного Жилищным кодексом и статьей 20 настоящего Закона

перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Минимальный размер взноса 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 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, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и местных бюджетов.

3. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

4. Минимальный размер взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

5. Минимальный размер взноса устанавливается Администрацией Курской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 4. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Фонд капитального ремонта образуют в соответствии с Федеральным законом взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

2. В соответствии с Федеральным законом, размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. В соответствии с Федеральным законом, 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 регионального оператора).

4. В соответствии с Федеральным законом, 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 со статьей 3 настоящего Закона;

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

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

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Курской 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 настоящем пункте и части 2 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

5. В соответствии с Федеральным законом, 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, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

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, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

7. В соответствии с Федеральным законом, не позднее, чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает

решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

9. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, утверждается Администрацией Курской области в порядке, установленным статьей 5 настоящего Закона.

10. В соответствии с Федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем 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 5. Порядок установления минимального размера фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственниками помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

1. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений которого формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается в размере 30% от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

2. Минимальный размер фонда капитального ремонта утверждается Администрацией Курской области на три года, с разбивкой по годам, в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 6. 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 ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом, ресурсоснабжающей организацией договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

2. В соответствии с Федеральным законом, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 7. Учет фондов капитального ремонта

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет, счета в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета средств фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

2. Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на счет в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме, формирование фонда капитального ремонта которого осуществляется на специальном счете.

3. Система учета средств 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 многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности собственников помещений за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор, владелец специального счета по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 3 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. Указанные сведения направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса. Запрашиваемая информация направляется любым доступным образом, позволяющим обеспечить подтверждение получения адресатом.

4. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами и порядок предоставления таких сведений, утверждается Администрацией Курской области.

Статья 8. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. В соответствии с Федеральным законом, владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в государственную жилищную инспекцию Курской 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 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, частями 3 и 4 статьи 4 настоящего Закона, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в государственную жилищную инспекцию Курской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в государственную жилищную инспекцию Курской области сведения о размере остатка средств на специальном счете.

3. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в государственную жилищную инспекцию Курской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в государственную жилищную инспекцию Курской области сведения о поступлении взносов на

капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

4. В соответствии с Федеральным законом, государственная жилищная инспекция Курской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Статья 9. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. В соответствии с Федеральным законом, способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3. В соответствии с Федеральным законом, 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 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 4 настоящего Закона.

4. В соответствии с Федеральным законом, 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 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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. В соответствии с Федеральным законом, 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 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

7. Владелец специального счета или региональный оператор, передающие средства фонда капитального ремонта, обязаны передать одновременно информацию по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода такой задолженности.

Статья 10. Использование средств фонда капитального ремонта

1. В соответствии с Федеральным законом, средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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, установленной в соответствии со статьей 3 настоящего Закона, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1

статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 19 настоящего Закона и работ, предусмотренных частью 2 статьи 19 настоящего Закона, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В соответствии с Федеральным законом, 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 частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса 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, Курской 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 11. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. В соответствии с Федеральным законом, 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, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами Курской области, настоящим Законом, муниципальными правовыми актами (далее – государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. В соответствии с Федеральным законом, меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта осуществляются в рамках реализации региональной программы капитального ремонта и предоставляются независимо от применяемого

собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

3. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Курской области об областном бюджете, утверждаются Администрацией Курской области.

Глава 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Статья 12. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) утверждается Администрацией Курской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки.

2. Региональная программа формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Курской 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 в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу;

3) плановый год начала проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу.

2. В соответствии с Федеральным законом, внесение в региональную программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, предусматривающих 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.

3. В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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 Курской области, органы местного самоуправления, утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы, в порядке, установленном статьей 14 настоящего Закона.

Статья 13. Порядок разработки и утверждения региональной программы, требования к ней

1. Для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами в течение одного месяца с даты вступления в силу настоящего Закона, представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют по форме, утвержденной органом исполнительной государственной власти Курской области, реализующим полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса (далее – орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК).

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию, а также информацию по многоквартирным домам, находящимся в муниципальной и (или) государственной собственности, и по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 1 настоящей статьи. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, предоставляется органом местного самоуправления в орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК не позднее двух месяцев с даты вступления в силу настоящего Закона.

3. Орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение одного месяца с момента их поступления, формирует проект региональной программы и направляет проект постановления об утверждении региональной программы Администрации Курской области.

4. Региональная программа подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется в том же порядке, что и её разработка. Администрация Курской области утверждает региональную программу с

учетом внесенных в неё изменений и дополнений не позднее 1 октября каждого года.

Статья 14. Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы

1. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы ежегодно до 15 октября года, предшествующего планируемому.

2. Утвержденные органами местного самоуправления краткосрочные планы реализации региональной программы в срок до 1 сентября года, предшествующего планируемому, направляются в орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК и региональному оператору.

3. Краткосрочный план реализации региональной программы утверждается Администрацией Курской области в срок до 1 ноября года, предшествующего планируемому.

Статья 15. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, критерии очередности

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе исходя из следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В соответствии с Федеральным законом в первоочередном порядке региональной программой предусматривается 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.

3. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, отвечающих требованиям, установленным в

части 2 настоящей статьи, осуществляется с использованием критериев, указанных в части 1 настоящей статьи.

4. Порядок использования критериев, указанных в части 1 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Администрацией Курской области.

Статья 16. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, в целях реализации настоящего Закона осуществляется государственной жилищной инспекцией Курской области.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны ежегодно представлять в государственную жилищную инспекцию Курской области информацию о результатах технического обследования многоквартирных домов. Указанная информация представляется в срок до 15 июля года, предшествующего планируемому, по форме, утвержденной органом исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК.

3. Органы местного самоуправления представляют информацию, предусмотренную в части 2 настоящей статьи в отношении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной собственности, а также в отношении многоквартирных домов, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок до 1 августа года, предшествующего планируемому.

Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 17. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. В соответствии с Федеральным законом, проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 6 настоящей статьи.

2. В соответствии с Федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление

многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме, в соответствии с региональной программой, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 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.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 18 настоящего Закона.

5. В соответствии с Федеральным законом, 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, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

6. В соответствии с Федеральным законом, 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, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. В соответствии с Федеральным законом, 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. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3 – 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, частями 3 - 5 настоящей статьи. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, и орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 18. Требования к решению общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта

1. В соответствии с Федеральным законом, 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.

2. При принятии решения, собственники, осуществляющие формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, не вправе изменить включенные в региональную программу виды работ, сроки их выполнения, стоимость, содержащиеся в предложении регионального оператора.

3. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяется лицо (лица), уполномоченное (уполномоченные) на участие в работе комиссии по приемке услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 19. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В соответствии с Федеральным законом, 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 в соответствии со статьей 3 настоящего Закона, 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. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренный частью 1 настоящей статьи, может быть дополнен следующими видами услуг и (или) работ, которые включают в себя:

1) разработку проектной документации;

2) проведение государственной экспертизы проекта;

3) замену входных дверей в подъезды, оконных и балконных блоков на лестничных площадках, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Стоимость услуг и (или) работ, указанных в настоящей части, не может превышать 7 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3. В соответствии с Федеральным законом, 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. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в части 2 настоящей статьи, могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой Курской областью.

Статья 20. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется Администрацией Курской области сроком на три года и подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции.

Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, частях 1 и 2 статьи 19 настоящего Закона, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливается в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная предельная стоимость) дифференцированно по муниципальным образованиям и типам многоквартирных домов.

Статья 21. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальных бюджетных учреждений, осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Курской области.

2. В случае предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, привлечение указанными лицами подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе, в соответствии с порядком, установленным Администрацией Курской области.

Статья 22. Приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае

формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

1. В соответствии с Федеральным законом, основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитально ремонта общего имущества в многоквартирных домах является акт приемки выполненных работ (за исключением случаев, указанных в части 3 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации). Такой акт 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 в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

2. Порядок согласования акта приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту органом местного самоуправления устанавливается муниципальным правовым актом, которым может быть предусмотрено создание органом местного самоуправления комиссии для согласования приёмки выполненных услуг и (или) работ.

3. Региональный оператор обязан уведомить председателя совета дома, собственников помещений в этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домов, органы местного самоуправления не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки. Уведомление должно также быть размещено на информационных стендах этого дома и на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра представителями собственников помещений и органов местного самоуправления результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом требований безопасности.

4. Акт о приемке услуг и (или) работ, подписанный исполнителем, региональным оператором (заказчиком), представителями собственников помещений, представителем органов местного самоуправления, является основанием для перечисления средств подрядной организации, осуществляющей оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Глава 5. ПОРЯДОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Статья 23. Правовое положение регионального оператора

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

2. Региональный оператор учреждается органом исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК.

3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Курской области.

4. В соответствии с Федеральным законом, 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

Статья 24. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе осуществления им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор создается в целях организации финансового обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Курской 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 областного бюджета и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти Курской 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) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

7) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора;

8) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

3. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе осуществления им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утверждается Администрацией Курской области.

Статья 25. Имущество регионального оператора

1. В соответствии с Федеральным законом, имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов Курской области;

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

3) других, не запрещенных законом источников, в том числе кредитов и займов, привлекаемых региональным оператором.

2. В соответствии с Федеральным законом, имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Курской области.

3. В соответствии с Федеральным законом, 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. В соответствии с Федеральным законом, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же 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 этого же регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

5. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет субсидий из областного бюджета в виде имущественных взносов Курской области.

6. Правила предоставления из областного бюджета субсидий в виде имущественных взносов Курской области региональному оператору на обеспечение его деятельности утверждаются Администрацией Курской области.

Статья 26. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах

1. В соответствии с Федеральным законом, 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 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 8 статьи 4 настоящего Закона, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения 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.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно, в установленные в соответствии со статьей 6 настоящего Закона сроки и в полном объеме обязуется 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, 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.

3. Форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта утверждается попечительским советом регионального оператора.

4. Региональный оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, в течение 10 дней с даты получения региональным оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. В соответствии с Федеральным законом, в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 8 статьи 4 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 и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

6. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является описание состава общего имущества многоквартирного дома.

Статья 27. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. В соответствии с Федеральным законом, 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, 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 областного бюджета Курской области и (или) местного бюджета.

При этом региональный оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, сроков и условий возврата таких заимствований.

2. В соответствии с Федеральным законом, 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, частью 3 статьи 17 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 в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

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

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

3. В соответствии с Федеральным законом, 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.

4. В случаях, предусмотренных договором, заключенным региональным оператором с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями, 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.

5. В соответствии с Федеральным законом, 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.

6. В соответствии с Федеральным законом, возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 28. Порядок выплат владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи.

2. Средства на цели сноса и реконструкции перечисляются региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести месяцев с даты получения региональным оператором копии соответствующего решения.

3. В соответствии с Федеральным законом, 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, Курской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном частью 5 статьи 4 настоящего Закона, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений и в этом многоквартирном доме. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные, предусмотренные статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации права.

4. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, в случае, указанном в части 3 настоящей статьи перечисляются региональным оператором на основании заявления собственника, на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

Статья 29. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 20 настоящего Закона, 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 средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приемки, оформленный в соответствии с требованиями статьи 23 настоящего Закона и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в 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 дней с даты принятия соответствующего решения.

Статья 30. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (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), определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. Указанная доля равна 100 процентам.

При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора, на капитальный ремонт за предшествующий год не учитываются средства, полученные из иных источников, областного бюджета и (или) местных бюджетов.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 50 процентов от объема взносов планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Статья 31. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется государственной жилищной инспекцией Курской области в порядке, установленном Администрацией Курской области.

2. Органы государственного финансового контроля Курской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Контрольно-счетная палата Курской области, финансовые органы Курской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Статья 32. Порядок принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета и аудиторского заключения регионального оператора на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. Отчетный период регионального оператора устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года включительно. Годовой отчет регионального оператора подготавливается и рассматривается правлением ежегодно не позднее 1 мая года, следующего за отчетным годом, и направляется в попечительский совет, который утверждает его в срок до 1 июля года, следующего за отчетным годом.

2. Годовой отчет регионального оператора направляется в Курскую областную Думу, Администрацию Курской области, Общественную палату Курской области в срок до 1 июля года, следующего за отчетным годом.

3. Годовой отчет регионального оператора включает в себя: отчет о деятельности регионального оператора за прошедший отчетный период, годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение за отчетный год. Годовой финансовой (бухгалтерской) отчетностью регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложений к ним.

4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе.

5. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном учредительными документами 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.

6. Годовой отчет регионального оператора размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации в месячный срок после его утверждения Правлением.

Аудиторское заключение размещается в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в двухмесячный срок со дня его получения от аудиторской организации (аудита).

Статья 33. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

2. Органам исполнительной власти Курской области в течение пяти месяцев со дня принятия настоящего Закона обеспечить разработку и принятие нормативных правовых актов Курской области, необходимых для реализации настоящего Закона.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Курской области в течение двух месяцев со дня принятия настоящего Закона разработать и принять в установленном порядке муниципальные правовые акты, необходимые для реализации настоящего Закона.

И.о. Губернатора
Курской области А.С.Зубарев

г. Курск
«___»_____ 2013 г.
№ ____ ЗКО