

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"

С изменениями и дополнениями от:

3 апреля 2014 г., 2 февраля, 22 декабря 2015 г.

**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) **утратил силу**;
- 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 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) утратил силу;

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;

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

6) утратил силу;

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;

12.1) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

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

12.3) определение порядка ежегодной актуализации краевой программы;

12.4) определение порядка передачи документов и информации при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

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 и утверждение краткосрочных планов реализации краевой программы сроком на три года;

5) проведение мероприятий по ежегодной актуализации краевой программы;

5.1) установление порядка назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора.

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 установлению 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 (сроком на три года) 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 восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная краевая программа, в которую включен этот многоквартирный дом.

2.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения краевой программы и включенном в краевую программу при ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в краевую программу.

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.

3.1. 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. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены [частью 2 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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;

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

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;

8) утепление фасада.

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, а также контроля своевременности проведения региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах. Краевой программой определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в многоквартирных домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

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, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный краевой программой, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4. [Утратила силу.](#)

4. В целях реализации краевой 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 уполномоченный орган и органы местного самоуправления муниципальных образований края утверждают краткосрочные планы реализации краевой программы в порядке, установленном Администрацией края, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным [частью 3](#) настоящей статьи, согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется.

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 (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную Администрацией Алтайского края. При этом Администрацией Алтайского края не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения краевой программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из краевой программы должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В краевую программу не включаются также дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в краевую программу;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

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 и актуализации 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 установлению 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 Администрацией Алтайского края;

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 и перечень многоквартирных домов по утвержденным Администрацией Алтайского края формам, в течение двух месяцев с даты вступления настоящего Закона в силу.

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 в порядке и сроки, установленные Администрацией Алтайского края.

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

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

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

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования краевой программы, в которую включен многоквартирный дом и в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора Алтайского края документов, предусмотренных [частью 1 статьи 172](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

2. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения краевой программы и включенном в краевую программу при ее актуализации, не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности, предусмотренной [статьей 3](#) настоящего Закона, по уплате взносов на капитальный ремонт.

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 10 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 10 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. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. 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](#) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

2. В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены 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, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у них документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в

установленном Администрацией Алтайского края порядке.

4. В случае если на основании сведений, полученных в соответствии с [частью 3 статьи 172](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора Алтайского края в письменной форме уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора Алтайского края и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

5. Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора Алтайского края, указанное в [части 4](#) настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора Алтайского края, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

6. Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в [части 4](#) настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора Алтайского края, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора Алтайского края уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. 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. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих 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.

2.1. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Положения настоящей части также распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора.

2.2. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах Алтайского края.

3. [Утратила силу.](#)

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, за счет иных не запрещенных законом средств.

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 оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, установленные Администрацией Алтайского края, 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, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

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

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти Алтайского края, ответственных за реализацию краевой программы и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

5.1) в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

5.2) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые

собственниками помещений в многоквартирном доме;

5.3) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Алтайского края;

5.4) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

5.5) размещать на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Алтайского края об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

5.6) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

6) исполнять иные обязанности, предусмотренные [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Алтайского края.

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.

10. Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

Статья 15. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

Объем средств, которые региональный оператор вправе ежегодно 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), определяется Администрацией Алтайского края в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. Размер указанной доли составляет 90 процентов.

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

1. В случае если до наступления установленного краевой программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные краевой программой, оплата этих услуг и (или) 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 оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный краевой программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с [частью 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, засчитываются в порядке, установленном настоящей статьей, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - зачет средств).

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания срока действия соответствующего договора выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, составления приемо-сдаточных актов и внесения полной оплаты 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, представляет региональному оператору:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о зачете средств;

2) договор с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

3) приемо-сдаточные акты, подтверждающие выполнение работ по капитальному

ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

4) финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

5) решение комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах или заключение специализированной организации об отсутствии необходимости повторного проведения в установленный краевой программой срок работ по капитальному ремонту общего имущества 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 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 орган государственного жилищного надзора Алтайского края

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, 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. Утратила силу.

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

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в краевую программу в соответствии с [пунктом 1 части 3 статьи 7](#) настоящего Закона, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки,

предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным 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 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