

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**Об организации проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Новосибирской области**

Принят постановлением Законодательного Собрания Новосибирской области
от 04.07.2013 № 360-ЗС

(в ред. Законов Новосибирской области
от 28.11.2013 № 398-ОЗ, от 02.04.2014 № 428-ОЗ,
от 23.12.2014 № 512-ОЗ, от 26.02.2015 № 523-ОЗ,
от 29.06.2016 № 80-ОЗ)

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отношения, связанные с организацией своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (далее — капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах).

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Законодательное Собрание Новосибирской области:

- 1) принимает законы Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и осуществляет контроль за их соблюдением и исполнением;
- 2) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. Правительство Новосибирской области:

- 1) устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом, и осуществляет его индексацию;
- 2) устанавливает порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, предусматривающий привлечение к его проведению собственников помещений в многоквартирных домах или их представителей;
- 3) утверждает региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) утратил силу. — Закон Новосибирской области от 29.06.2016 № 80-ОЗ;

5) определяет размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта), сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее — размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в порядке, установленном настоящим Законом;

6) устанавливает порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям, установленным федеральным законодательством и настоящим Законом;

7) устанавливает порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, а также утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

8) устанавливает порядок применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установленных статьей 11 настоящего Закона;

9) устанавливает порядок принятия решения областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области, о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета Новосибирской области;

10) устанавливает порядок осуществления контроля за обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

11) устанавливает порядок выплаты 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 в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

11.1) определяет порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

11.2) утратил силу. — Закон Новосибирской области от 29.06.2016 N 80-ОЗ;

11.3) определяет объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (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);

11.4) устанавливает срок, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и включенном в нее при актуализации, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт;

11.5) устанавливает срок принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта;

11.6) устанавливает порядок передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, региональным оператором в случае формирования фонда капиталь-

ного ремонта на счете, счетах регионального оператора владельцу специального счета или владельцем специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете региональному оператору, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

11.7) определяет порядок привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

12) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и настоящим Законом.

3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области (далее — уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области):

1) формирует проект региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом;

2) определяет порядок и сроки размещения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения о проверке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, информации о подрядных организациях, с которыми региональным оператором заключены договоры об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) устанавливает форму и порядок представления сведений об общем имуществе в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;

4) устанавливает форму и порядок представления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения и предложений по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах;

5) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Статья 3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее — минимальный размер взноса) устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном настоящим Законом, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, дифференцированно 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 Российской Федерации и статьей 14 настоящего Закона перечня работ

и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта.

2. Минимальный размер взноса устанавливается постановлением Правительства Новосибирской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с разбивкой по годам и может индексироваться на второй и третий год указанного трехлетнего периода, но не более уровня инфляции.

3. Минимальный размер взноса устанавливается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения.

4. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 4. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере 40 процентов от размера предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, рассчитанного исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме и указанного в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 4.1. Срок вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 5. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:

1) о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора по состоянию на 1 января текущего года, — ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;

2) о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, — ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт.

2. Владелец специального счета обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:

1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года — ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;

2) о поступлении в течение квартала взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме — в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала.

2.1. Владелец специального счета обязан представить в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской 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, справки кредитной организации об открытии специального счета — в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета.

3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области:

1) ведет реестр специальных счетов;

2) ведет в электронной форме реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, представленных владельцами специальных счетов, учет информации, представляемой в соответствии с частями 1 и 2 настоящей статьи;

3) ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, информирует соответствующий 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;

4) предоставляет сведения, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, пунктах 2—3 настоящей части, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

4. Счет, счета регионального оператора могут быть открыты в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Статья 6. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

1. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, осуществляет Правительство Новосибирской области.

2. Предметом контроля является проверка обоснованности расходов фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, соответствие указанных расходов целям

и задачам региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3. Региональный оператор ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, направляет отчет о целевом расходовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, в Правительство Новосибирской области.

Форма отчета о целевом расходовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, устанавливается Правительством Новосибирской области.

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

Статья 7. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа капитального ремонта) утверждается 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 бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, при этом проведение капитального ремонта планируется на 30-летний период.

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Правительство Новосибирской области утверждает региональную программу капитального ремонта в течение четырех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

2. Проект региональной программы капитального ремонта формирует уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области.

3. В целях формирования проекта региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения, в границах которых расположен многоквартирный дом, сведения об общем имуществе в каждом многоквартирном доме.

Форма и порядок предоставления сведений об общем имуществе в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, устанавливаются уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

4. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения обобщает представленные лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, сведения об общем имуществе в многоквартирных домах.

Сбор сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной или государственной собственности, а также сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, которые не были представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 3 настоящей статьи, осуществляет орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения, в границах которого расположены указанные многоквартирные дома.

Обобщенные сведения об общем имуществе всех многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Новосибирской области, и предложения по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах представляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

Форма и порядок представления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения и предложений по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах устанавливаются уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

5. Правительство Новосибирской области утверждает региональную программу капитального ремонта не позднее одного месяца с даты поступления ее проекта, сформированного уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

Статья 9. Порядок актуализации региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации в части включения в нее сведений о:

- 1) многоквартирных домах, в которых в истекшем году был проведен капитальный ремонт общего имущества (выполнены услуги и (или) работы по капитальному ремонту);
- 2) вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах;
- 3) многоквартирных домах, в отношении которых установлено наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- 4) признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

1.1. Внесение в региональную программу капитального ремонта 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, предусмотренных пунктами 1—3 части 4 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. Для проведения ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта лица, указанные в части 3 статьи 8 настоящего Закона, не позднее 1 августа текущего года представляют в органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения, в границах которых расположен многоквартирный дом, сведения об общем имуществе в от-

ношении многоквартирных домов, указанных в пунктах 1—3 части 1 настоящей статьи, по форме и в порядке, установленным уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

3. Органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения обобщают представленные лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, сведения об общем имуществе в многоквартирных домах.

Сбор сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной или государственной собственности, а также сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, которые не были представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 2 настоящей статьи, осуществляет орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения, в границах которого расположены указанные многоквартирные дома.

Обобщенные сведения об общем имуществе многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Новосибирской области, и предложения по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах, а также о многоквартирных домах, указанных в пункте 4 части 1 настоящей статьи, представляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области не позднее 1 сентября текущего года.

Форма и порядок представления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения устанавливаются уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение (решения), указанное (указанные) в части 1.1 настоящей статьи, представляют в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения, в границах которого расположен многоквартирный дом, уведомление о принятом решении (принятых решениях) с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решения (решений).

3.2. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения направляют материалы, представленные собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 настоящей статьи, в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области в течение одного месяца с момента их получения.

4. Уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение одного месяца с момента их поступления формирует проект изменений в региональную программу капитального ремонта и направляет его на рассмотрение в Правительство Новосибирской области.

5. Правительство Новосибирской области принимает решение об утверждении изменений в региональную программу капитального ремонта в течение одного месяца с момента поступления проекта изменений в региональную программу капитального ремонта.

Статья 10. Требования к региональной программе капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) наименование муниципального образования Новосибирской области, на территории которого находится многоквартирный дом;

2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением:

а) многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

в) многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры;

г) многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Правительством Новосибирской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

3) информацию об износе общего имущества многоквартирного дома, определяемом по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома на момент включения такого дома в региональную программу капитального ремонта;

4) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

5) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

6) 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;

7) дату проведения и вид последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8) предельные сроки проведения собственниками помещений в многоквартирных домах и (или) региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 11. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

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

1) износ общего имущества в многоквартирном доме, определяемый по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;

2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Статья 12. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта

1. Утратила силу. — Закон Новосибирской области от 29.06.2016 N 80-ОЗ.

2. Правительство Новосибирской области утверждает краткосрочный (сроком на три года) план реализации региональной программы капитального ремонта ежегодно до 1 октября года, предшествующего планируемому, с указанием срока проведения капитального ремонта, планируемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, объемов и видов государственной и муниципальной поддержки.

3. Утвержденные Правительством Новосибирской области краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в срок до 20 октября года, предшествующего планируемому, направляются региональным операторам, действующим на территории Новосибирской области.

Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 13. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Новосибирской области на три года в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме с учетом типа и этажности многоквартирного дома и может ежегодно индексироваться, но не более уровня инфляции.

Статья 14. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

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, помимо услуг и (или) работ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, включает в себя:

1) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

2) проведение экспертизы проектной документации (в случае принятия соответствующего решения техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

3) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

4) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома;

5) услуги по строительному контролю;

6) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, замена плоской кровли на стропильную, устройство выходов на кровлю.

Статья 15. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в форме субсидий (далее — финансовая поддержка) предоставляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области.

2. Финансовая поддержка предоставляется на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

- 1) товариществам собственников жилья;
- 2) жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3) управляющим организациям;
- 4) региональному оператору для проведения капитального ремонта общего имущества:
 - а) в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
 - б) в многоквартирных домах, собственники помещений в которых осуществляют непосредственное управление такими домами и приняли решения о формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор.

3. Финансовая поддержка в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляется независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

4. Финансовая поддержка применяется к видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и статьей 14 настоящего Закона.

5. Финансовая поддержка предоставляется лицам, указанным в части 2 настоящей статьи:

- 1) на выполнение работ по ремонту и замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт, независимо от общего объема взносов, подлежащих уплате по состоянию на 1 января года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно региональной программе капитального ремонта;
- 2) во второй год реализации региональной программы капитального ремонта при условии формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома в размере не менее 70 процентов от общего объема взносов, подлежащих уплате по состоянию на 1 января года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно региональной программе капитального ремонта;
- 3) в третий и последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта при условии формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома в размере не менее 95 процентов от общего объема взносов, подлежащих уплате по состоянию на 1 января года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно региональной программе капитального ремонта.

6. Для получения финансовой поддержки лица, указанные в части 2 настоящей статьи, представляют письменные заявления в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области в следующие сроки:

- 1) во второй год реализации региональной программы капитального ремонта — до 1 мая;
- 2) в третий и последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта — до 1 марта года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно региональной программе капитального ремонта;
- 3) не позднее двух месяцев с момента включения многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта на текущий год, в том числе при внесении изменений в указанный краткосрочный план.

К письменному заявлению прилагается копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

7. Решение о предоставлении финансовой поддержки либо об отказе в ее предоставлении уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области принимает в порядке, установленном Правительством Новосибирской области.

Размер финансовой поддержки определяется в соответствии с методикой расчета финансовой поддержки, утверждаемой Правительством Новосибирской области.

Глава 5. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ, ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 16. Создание и деятельность регионального оператора

1. В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области и создания условий для формирования фондов капитального ремонта создается региональный оператор.

2. Деятельность регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области и иных незапрещенных источников, установленных федеральным законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций.

Статья 17. Функции регионального оператора

Помимо функций, предусмотренных частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, функциями регионального оператора являются:

1) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) оказание бесплатной консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

3) утратил силу. — Закон Новосибирской области от 29.06.2016 N 80-ОЗ;

4) иные предусмотренные уставом регионального оператора функции.

Статья 18. Порядок выполнения региональным оператором своих функций

1. В целях осуществления функций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, региональный оператор:

1) утратил силу. — Закон Новосибирской области от 29.06.2016 N 80-ОЗ;

2) организует начисление, сбор и учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

а) информацию, предусмотренную частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным;

б) информацию о подрядных организациях, с которыми заключены договоры об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

в) информацию о правах и обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Новосибирской области, 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;

4) открывает на свое имя счет, счета в кредитной организации для аккумулирования взносов собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

5) открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца счета;

5.1) организует начисление и учет средств, поступивших в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет, владельцем которого определен региональный оператор;

6) осуществляет иную деятельность, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и уставом регионального оператора.

2. В случае наличия на территории муниципального образования многоквартирных домов, в которых имеются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию, функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляются органами местного самоуправления такого муниципального образования на основании договора, заключенного с региональным оператором.

Статья 19. Гарантии сохранности средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

1. Новосибирская область гарантирует собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, возврат средств фондов капитального ремонта в объеме уплаченных ими взносов на капитальный ремонт с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации 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, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

2. Новосибирская область гарантирует собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, возврат средств фонда капитального ремонта в объеме уплаченных взносов с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в случае прекращения действия региональной программы капитального ремонта в связи с изменением федерального законодательства, если иное не будет установлено федеральным законом.

3. Порядок возврата собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, средств фонда капитального ремонта с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации устанавливается Правительством Новосибирской области.

Статья 20. Возврат средств фонда капитального ремонта

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.

2. Средства на цели сноса или 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 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, Новосибирской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном частями 4 и 5 настоящей статьи, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

4. В случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения, с учетом положений статьи 19 настоящего Закона. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные федеральным законодательством.

5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, 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 в многоквартирном доме на дату подачи заявления.

Статья 21. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта 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 региональной программой капитального ремонта, 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 региональной 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, засчитываются 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.

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких работ подрядной организации, при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме произведен не ранее даты утверждения региональной программы капитального ремонта.

Зачет средств предоставляется при наличии у подрядной организации, выполнявшей отдельные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного саморегулируемой организацией.

3. Подтверждением выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких работ является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ 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 22. Основные 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 в размере 90 процентов от суммы прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году и остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

При расчете суммы прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году и остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде, не учитываются средства, полученные из иных источников, областного бюджета Новосибирской области и (или) местных бюджетов.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 70 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта.

Во второй год реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 80 процентов от объема взносов, планируе-

мых к поступлению на счет, счета регионального оператора во второй год реализации региональной программы капитального ремонта, а также остаток средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах по состоянию на 1 января второго года реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 23. Отчетность и аудит регионального оператора

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

2. Годовой отчет регионального оператора включает в себя отчет о деятельности регионального оператора за прошедший отчетный период, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора за отчетный год. В целях настоящего Закона годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним.

3. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области на конкурсной основе.

4. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Новосибирской области. 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.

5. Годовой отчет, аудиторское заключение размещаются на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Новосибирской области
В. А. ЮРЧЕНКО

г. Новосибирск
5 июля 2013 г.
N 360-ОЗ