

ПРОЕКТ

Внесен губернатором
Пермского края

ЗАКОН ПЕРМСКОГО КРАЯ

О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края

Принят Законодательным Собранием
Пермского края _____ года

Статья 1. Предмет регулирования и цели настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к этим программам, порядок организации и обеспечения функционирования Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае (далее – региональный оператор), а также иные положения, необходимые для обеспечения функционирования системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края.

Статья 2. Полномочия Правительства Пермского края в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края

К полномочиям Правительства Пермского края в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, относятся:

1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края;

2) утверждение региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) утверждение перечня услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки и(или) муниципальной поддержки;

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

5) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края;

6) установление порядка осуществления контроля за деятельностью регионального оператора;

7) установление порядка представления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и(или) региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с законодательством;

8) утверждение порядка привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и(или) выполнения работ и приемки оказанных (выполненных) услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края;

9) утверждение состава Попечительского совета регионального оператора, Правления регионального оператора;

10) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Пермского края.

Статья 3. Полномочия органа исполнительной власти Пермского края, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края

К полномочиям органа исполнительной власти Пермского края, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и нормативному правовому регулированию в сфере энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, коммунальной инфраструктуры, обращения с отходами потребления и жилищных отношений Пермского края (далее – исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края), относятся:

1) осуществление от имени Пермского края функций и полномочий Учредителя регионального оператора;

2) установление порядка и методики оценки многоквартирного дома в целях включения его в региональную программу капитального ремонта;

3) утверждение краткосрочных (сроком до 3 лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) осуществление методического обеспечения в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края;

5) отбор на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

6) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Пермского края.

Статья 4. Полномочия органа государственного жилищного надзора Пермского края в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края

К полномочиям органа государственного жилищного надзора Пермского края в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, относятся:

1) ведение реестров уведомлений, реестров специальных счетов, указанных в статье 6 настоящего Закона;

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

3) осуществление регионального государственного надзора за соблюдением обязательных требований к деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

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

Статья 5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

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 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. Минимальный размер взноса ежегодно устанавливается нормативным правовым актом Правительства Пермского края на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта, с разбивкой по годам, ежегодно, в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции.

Минимальный размер взноса устанавливается и(или) индексируется в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

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

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

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

Статья 6. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Пермского 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, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Пермского края сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в орган государственного жилищного надзора Пермского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Пермского края сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Пермского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о перечислении денежных средств,

находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в частях 1-3 настоящей статьи, 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.

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

6. Ведение реестра сведений, подлежащих предоставлению лицом, на имя которого открыт специальный счет, и(или) региональным оператором в соответствии с законодательством осуществляется органом государственного жилищного надзора Пермского края в электронной форме.

7. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 5 настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и(или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти рабочих дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Пермского края.

Статья 7. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установленных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

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

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

Статья 8. Региональная программа капитального ремонта

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

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

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

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. 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, не допускается,

за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

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

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

Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на основании предоставленных сведений органами местного самоуправления, в порядке, установленном настоящей статьей, и утверждается Правительством Пермского края.

2. В целях формирования региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов не позднее 30 марта года, предшествующего году реализации программы, разрабатывают проекты муниципального плана капитального ремонта, и направляют их в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, для последующего формирования региональной программы капитального ремонта.

3. Проект муниципального плана капитального ремонта включает:

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

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

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества.

4. Исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, формирует региональную программу капитального ремонта и представляет ее на утверждение в Правительство Пермского края не позднее 20 апреля года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

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

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

2) изменение перечня услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений многоквартирного дома;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений многоквартирного дома;

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

Статья 10. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта

1. Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов в течение четырнадцати календарных дней со дня опубликования региональной программы капитального ремонта утверждают краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в порядке, устанавливаемом нормативным правовым актом Правительства Пермского края.

2. Утвержденные органами местного самоуправления в соответствии с частью 1 настоящей статьи муниципальные краткосрочные, до трех лет, планы реализации региональной программы до первого июня года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, направляются в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

3. Исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, до пятнадцатого июня года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, утверждает региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта.

4. Методическое обеспечение порядка разработки, утверждения муниципальных краткосрочных (до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта осуществляется исполнительным органом

государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

Статья 11. Очередность включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта

1. Очередность включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов определяется исходя из следующих критериев:

- 1) износ многоквартирного дома;
- 2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- 3) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) предаварийное состояние, возникшее, в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме. Под предаварийным состоянием многоквартирного дома понимается состояние, при котором несущие конструкции многоквартирного дома подверглись деформации, не угрожающей безопасности постоянного проживания в нем граждан, но требующей для своего устранения проведения капитального ремонта. В случае если физический износ общего имущества многоквартирного дома составляет 60 и более процентов, то состояние многоквартирного дома является предаварийным;
- 5) техническое состояние многоквартирного дома.

2. При принятии решения об определении очередности включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных в части 1 настоящей статьи.

3. Методика и порядок оценки многоквартирного дома по указанным в части 1 настоящей статьи критериям в целях включения его в региональную программу капитального ремонта устанавливаются исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

Статья 12. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, в целях реализации настоящего Закона осуществляется в порядке, установленном Правительством Пермского края.

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

Статья 13. Капитальный ремонт 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 на капитальный ремонт, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и др.;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

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

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

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

1) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

2) осуществление строительного контроля.

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

4. Иные, не предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи услуги и(или) работы в отношении многоквартирных домов, признанных официально

памятниками архитектуры, финансируются за счет средств, собранных собственниками помещений сверх фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, а также средств государственной и(или) муниципальной поддержки в случае, если таковая будет предусмотрена в соответствующем бюджете.

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

Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Пермского края одновременно с принятием и(или) актуализацией региональной программы капитального ремонта.

Статья 15. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в целях реализации настоящего Закона осуществляется в порядке, установленном Правительством Пермского края.

Статья 16. Региональный оператор

1. В целях реализации настоящего Закона создается региональный оператор.

2. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и актами Пермского края.

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

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций

5. Региональный оператор имеет печать со своим полным официальным наименованием на русском языке, необходимые для осуществления деятельности штампы и бланки.

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

Статья 17. Предмет, основные цели, и виды деятельности регионального оператора

1. Предметом деятельности регионального оператора является обеспечение проведения 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 региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2. Основными целями деятельности регионального оператора является организация и своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

3. Для реализации основных целей, предусмотренных настоящим Законом, региональный оператор осуществляет следующие основные виды деятельности:

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

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

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта;

5) обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта;

6) реализация региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае;

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

8) управление временно свободными средствами фонда капитального ремонта;

9) контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта, приостановление финансирования в случае выявления нецелевого использования средств фонда капитального ремонта;

10) взаимодействие с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Пермского края и органами местного самоуправления муниципальных образований Пермского края в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

4. Отдельные виды деятельности, определенные законодательством, могут осуществляться региональным оператором только на основании специального разрешения (лицензии, свидетельства об аккредитации, иных разрешительных документов).

Статья 18. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора, переданное последнему учредителем или иными лицами в качестве добровольного имущественного взноса и иных доходов, является собственностью регионального оператора.

2. Региональный оператор вправе приобретать и иметь в собственности движимое имущество, денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги.

3. Имущество регионального оператора формируется за счет:

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

3) доходов от размещения временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта и управления ими;

4) кредитов, займов, полученных региональным оператором в целях реализации уставных целей и видов деятельности;

5) других, не запрещенных законом, источников.

4. Доходы от деятельности регионального оператора остаются в его распоряжении и направляются на реализацию целей, определенных настоящим Законом.

5. Имущество регионального оператора используется для выполнения его целей и видов деятельности в порядке, установленном законодательством.

6. 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.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах в пределах одного муниципального образования, собственники помещений которых также формируют средства для капитального ремонта на счетах регионального оператора.

7. Бюджет регионального оператора формируется и утверждается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Пермского края.

8. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

9. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Пермского края, предоставляемых в форме субсидии некоммерческим организациям (далее – субсидия). Главным распорядителем бюджетных средств по предоставлению субсидии региональному оператору является исполнительный орган государственной власти, осуществляющий выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

Субсидия предоставляется в пределах утвержденных бюджетных ассигнований, предусмотренных в бюджете Пермского края на соответствующий финансовый год. Предоставление субсидии осуществляется в соответствии с Порядком, утвержденным нормативным правовым актом Правительства Пермского края, и соглашением, заключенным между исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, и региональным оператором. Соглашение о предоставлении субсидии содержит следующие основные условия:

- цели и условия предоставления субсидии;
- объем (размер) субсидии;
- сроки и форма предоставления отчетности об использовании субсидии;
- порядок и сроки проведения проверок по соблюдению региональным оператором условий предоставления субсидии;
- порядок возврата средств, предоставленных региональному оператору, в случае выявления фактов нецелевого расходования средств и нарушения условий предоставления субсидии.

Статья 19. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств,

полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Пермского края и(или) местного бюджета.

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

1) не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, подготовить и направить собственникам помещений в этом доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и(или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

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

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

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

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

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

3. В установленном порядке и сроки направлять копии аудиторских заключений в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

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

5. Вести 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 отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета осуществляется в электронной форме.

6. Размещать годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

7. Обеспечивать открытый доступ путем размещения на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне любому заинтересованному лицу к следующей информации:

1) о формировании фонда капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;

2) о решениях, принимаемых Попечительским советом и Правлением регионального оператора;

3) о результатах проверок деятельности регионального оператора.

8. Предоставлять сведения, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом

собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 20. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и(или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 21. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах

1. В целях организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор заключает с собственниками помещений, формирующих фонд капитального ремонта

на счете, счетах регионального оператора, договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

3. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Законом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

4. В случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и(или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

5. В целях организации заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи, региональный оператор вправе разместить предложение о заключении договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества

в многоквартирном доме и проект соответствующего договора на официальном сайте регионального оператора.

6. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является описание технического состояния общего имущества многоквартирного дома, представляемое органами местного самоуправления по результатам мониторинга.

7. Форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также порядок их заключения и учета устанавливаются Правлением регионального оператора.

Статья 22. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

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

2. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Пермскому краю или муниципальному образованию, владелец специального счета или региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

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

3. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется на основании письменного заявления собственника в течение шести месяцев

со дня представления заявления либо на основании письменного заявления лица, осуществляющего снос или реконструкцию этого многоквартирного дома в соответствии с договором, заключенным с лицом, уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения, на основании письменного заявления собственника в течение 6 месяцев со дня представления заявления.

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

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

Статья 23. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

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

2. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении зачета, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, к которому прилагаются документы,

подтверждающие выполнение работ, а именно: договор на выполнение работ, акты приемки выполненных работ.

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

4. Региональный оператор в течение тридцати дней с момента представления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов, в порядке, установленном региональным оператором, и принимает мотивированное решение о проведении зачета или об отказе в его проведении.

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

Статья 24. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

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

1) начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, процентов начисленных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

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

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

2. Региональный оператор по запросу представляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме одному из собственников помещений в таком доме, имеющему право действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом или иному лицу, имеющему полномочие,

удостоверенное доверенностью, выдано в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Статья 25. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

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

2. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора:

1) размещение региональным оператором временно свободных средств не должно приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта, в том числе к риску привлечения регионального оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта;

2) размещение региональным оператором временно свободных средств должно осуществляться при условии постоянного увеличения доходов регионального оператора от указанной деятельности;

3) процент дефицита средств для реализации региональной программы капитального ремонта не должен составлять более тридцати процентов;

4) процент задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более тридцати процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах;

5) существенное превышение допустимого уровня дебиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;

6) существенное превышение допустимого уровня кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

Статья 26. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

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

Статья 27. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Региональный оператор организует и ведет бухгалтерский учет, составляет и представляет отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Пермского края и настоящим уставом. Региональный оператор также ведет статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. Региональный оператор ежегодно, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, представляет в Правительство Пермского края отчет о своей деятельности.

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

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

5. Ежегодный 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 исполнительным органом государственной власти, осуществляющим выработку региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

6. Региональный оператор осуществляет обмен информацией, связанной с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края, с использованием государственной информационной системы Пермского края в порядке, установленном для функционирования данной системы.

Статья 28. Ответственность регионального оператора

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах Пермский край несет субсидиарную ответственность.

Статья 29. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Губернатор
Пермского края

В.Ф. Басаргин