

Закон Тверской области от 28 июня 2013 года №43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области"

Закон Тверской области от 28 июня 2013 года №43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области"

Закон Тверской области от 28 июня 2013 года №43-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области"

Дата публикации: 30.06.2013 15:50

Принят Законодательным Собранием Тверской области 27 июня 2013 года

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет и цели настоящего закона

Настоящий закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области.

Статья 2. Основные понятия настоящего закона

1. Для целей настоящего закона многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также жилой дом, использовавшийся до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве общежития, и в отношении которого применяются нормы статьи 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

2. Иные понятия, используемые в настоящем законе, применяются в том же значении, в каком они используются в Жилищном кодексе Российской Федерации и в других федеральных законах, регулирующих отношения в сфере проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 3. Способы формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта):

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

2. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается и реализуется собственниками помещений в многоквартирном доме не позднее чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном статьей 14 настоящего закона порядке региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - региональной программы по проведению капитального ремонта), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

3. Не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 2 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

4. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 2 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 2 настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения срока, установленного частью 2 настоящей статьи, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору.

Статья 4. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается ежегодно Правительством Тверской области в соответствии с методическими рекомендациями,

утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - методические рекомендации) до 15 июля года, предшествующего очередному году реализации региональной программы по проведению капитального ремонта.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и дифференцируется Правительством Тверской области в соответствии с методическими рекомендациями 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 18 настоящего закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса устанавливается в расчете на один квадратный метр общей площади занимаемого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается с учетом доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

4. Оценка доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт проводится по муниципальным образованиям Тверской области в соответствии с критериями, устанавливаемыми Правительством Тверской области.

Статья 5. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии со статьей 4 настоящего закона, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

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

3. Сведения о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения) в случае заключения региональным оператором договора с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией включаются в предоставляемые платежные документы, на основании которых вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги.

Статья 6. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют указанный фонд на специальном счете, составляет тридцать процентов от размера оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определяемой в соответствии с методическими рекомендациями.

Статья 7. 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 уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета.
2. Владелец специального счета ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме и размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 число месяца, следующего за отчетным, путем представления банковской выписки по остатку специального счета.
3. Региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента поступления сведений (копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решение органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора) о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах (адрес, площадь помещений в многоквартирном доме, занимаемых собственниками, размер взноса на капитальный ремонт), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.
4. Региональный оператор ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и остатках на счете, счетах по состоянию на 1 число месяца, следующего за отчетным, путем представления банковской выписки по остатку указанных счета, счетов.
5. Орган государственного жилищного надзора 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. Реестры, указанные в части 5 настоящей статьи, размещаются на сайте органа государственного жилищного надзора.

7. Региональный оператор, владелец специального счета предоставляют сведения, предусмотренные частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса.

Глава 3. СТАТУС, ЦЕЛИ, ФУНКЦИИ И ПОРЯДОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 8. Статус и имущество регионального оператора

В целях реализации части 2 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящего закона Тверской областью создается региональный оператор в организационно-правовой форме фонда (далее также - Фонд).

Имущество регионального оператора формируется за счет взносов учредителя, платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и других не запрещенных законом источников.

Статья 9. Цели деятельности и функции регионального оператора

1. Целью деятельности регионального оператора является осуществление деятельности, направленной на обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области, за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

2. Функциями регионального оператора являются:

- 1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
- 2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- 3) ведение отдельно в отношении каждого собственника помещений в многоквартирном доме учета средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 4) 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;
- 5) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета Тверской области и (или) местного бюджета;
- 6) взаимодействие с органами государственной власти Тверской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в

которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

7) формирование единого информационного пространства, обеспечивающего прозрачность денежных потоков для осуществления контроля за целевым использованием средств региональным оператором, в соответствии с законодательством;

8) иные предусмотренные настоящим законом и учредительными документами функции.

Статья 10. Порядок выполнения региональным оператором функций по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора, аккумулируются на счетах российских кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, отобранных на конкурсной основе в порядке, устанавливаемом Правительством Тверской области.

2. Региональный оператор ведет отдельно в отношении каждого собственника помещений в многоквартирном доме учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Региональный оператор выступает техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту региональный оператор привлекает подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры, обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов, контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации, осуществляет приемку выполненных услуг и (или) работ.

4. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. 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 5 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).

5. 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.

6. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Тверской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам до 1 сентября года, предшествующего планируемому периоду. При установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на второй и третий год указанного трехлетнего периода учитывается уровень инфляции.

7. Порядок взаимодействия регионального оператора с органами государственной власти и органами местного самоуправления определяется соглашением и размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Статья 11. Органы управления регионального оператора

1. Органами управления регионального оператора являются попечительский совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

2. Порядок формирования и деятельности органов управления Фонда определяется уставом Фонда.

Статья 12. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Региональный оператор осуществляет учет результатов работы и ведет бухгалтерский учет в порядке, установленном федеральным законодательством.

2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора ежегодно подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области на конкурсной основе, в порядке, определяемом указанным органом.

3. Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается региональным оператором по итогам проведения конкурса и утверждается уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области.

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение публикуются в печатном средстве массовой информации, предназначенном для обнародования (официального опубликования) нормативных правовых актов Правительства Тверской области, а также размещаются на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" до 1 июня года, следующего за отчетным периодом.

Статья 13. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы по проведению капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли составляет не менее восьмидесяти процентов и не более девяноста пяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

2. В первый год реализации региональной программы по проведению капитального ремонта региональный оператор вправе израсходовать на финансирование указанной программы не более восьмидесяти процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации указанной программы, а также ранее внесенных до вступления в силу настоящего закона средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта и переданных на счет, счета регионального оператора.

Глава 4. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Статья 14. Порядок подготовки и утверждения региональной программы по проведению капитального ремонта

1. Для формирования региональной программы по проведению капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не позднее чем за два месяца до окончания срока, установленного частью 4 настоящей статьи, представляют в органы местного самоуправления информацию по форме, утверждаемой уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области (далее - уполномоченный орган).

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, и представляет ее в уполномоченный орган по форме, утверждаемой указанным органом, не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 4 настоящей статьи.

3. Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, формирует региональную программу по проведению капитального ремонта в соответствии с требованиями статьи 15 настоящего закона.

4. Региональная программа по проведению капитального ремонта формируется на тридцать лет и утверждается Правительством Тверской области:
в 2013 году - до 1 октября;
в последующие периоды - до 1 октября года, предшествующего планируемому периоду.

5. Региональная программа по проведению капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год на основании ежегодно утверждаемых уполномоченным органом и органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта.

6. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области в порядке, устанавливаемом Правительством Тверской области.

Статья 15. Требования к региональной программе по проведению капитального ремонта

Региональная программа по проведению капитального ремонта должна содержать, в частности:

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Тверской области, включающий в себя многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию на дату формирования (актуализации) программы, за исключением 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;
- 4) объем финансирования мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме за счет средств собственников помещений многоквартирных домов, бюджетов различных уровней и иных источников;
- 5) планируемые показатели выполнения региональной программы по проведению капитального ремонта;
- 6) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу по проведению капитального ремонта, определенные уполномоченным органом.

Статья 16. Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта

1. В целях реализации региональной программы по проведению капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта уполномоченный орган и органы местного самоуправления ежегодно утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта.

2. Краткосрочные планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта формируются органами местного самоуправления с учетом предложений организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, первоочередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с частью 2 статьи 17 настоящего закона, планируемого объема муниципальной поддержки капитального ремонта и утверждаются до 1 августа года, предшествующего планируемому, если иное не предусмотрено настоящей частью.

Утвержденные краткосрочные планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта в срок до 15 августа года, предшествующего планируемому, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган и региональному оператору.

Краткосрочные планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта, утверждаемые органами местного самоуправления, подлежат согласованию с органом государственного жилищного надзора.

На первый год реализации региональной программы по проведению капитального ремонта краткосрочные планы ее реализации формируются и утверждаются органами местного самоуправления в порядке, установленном настоящей частью, в течение одного месяца со дня официального опубликования региональной программы по проведению капитального ремонта.

3. На основании краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта, утвержденных органами местного самоуправления, предложений регионального оператора и планируемого объема государственной поддержки капитального ремонта за счет средств областного бюджета Тверской области уполномоченный орган не позднее чем до 15 сентября года, предшествующего планируемому, утверждает региональный краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта в целом по Тверской области, если иное не предусмотрено настоящей частью.

На первый год реализации региональной программы по проведению капитального ремонта региональный краткосрочный план ее реализации формируется и утверждается в течение двух месяцев со дня официального опубликования региональной программы по проведению капитального ремонта.

Статья 17. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе по проведению капитального ремонта исходя из необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и следующих критериев:

- а) продолжительность эксплуатации объекта общего имущества многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;
- б) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан);
- в) комплексность капитального ремонта (включение в него всех или части услуг и (или) работ из установленного настоящим законом перечня услуг и (или) работ);
- г) наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством порядке;
- д) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации, включая смету расходов);
- е) доля размера фонда капитального ремонта многоквартирного дома и заемных средств, привлекаемых собственниками на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в общей стоимости капитального ремонта многоквартирного дома;
- ж) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (уровень суммарной задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт).

2. В первоочередном порядке региональной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предусматривается проведение капитального ремонта:

- 1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что

такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

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

Глава 5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Статья 18. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта

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;
- 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 многоквартирных домах;
- 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;
- 8) разработку проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 9) оплату услуг по строительному контролю;
- 10) оплату услуг по авторскому надзору в случае, если многоквартирный дом является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, и региональной программой по проведению капитального ремонта предусмотрено выполнение работ по капитальному ремонту такого многоквартирного дома в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

2. За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ, указанных в части 1 настоящей статьи, и уплаты процентов за пользование этими кредитами и займами.

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

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме основывается на принципах прозрачности выбора подрядных организаций, равноправной конкуренции между подрядными организациями. Привлечение подрядных организаций осуществляется путем проведения открытых конкурсов.

2. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Тверской области.

Статья 20. Порядок использования средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом такое использование средств допускается, если указанные многоквартирные дома расположены на территориях нескольких муниципальных образований Тверской области.

Статья 21. Предоставление государственной финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Государственная финансовая поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома за счет средств областного бюджета Тверской области (далее - государственная финансовая поддержка) предоставляется товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору, если бюджетные ассигнования на соответствующие цели предусмотрены законом Тверской области об областном бюджете Тверской области на очередной финансовый год и на плановый период (далее - закон об областном бюджете).

2. Государственная финансовая поддержка предоставляется в случаях и порядке, предусмотренных законом об областном бюджете и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Тверской области.

Статья 22. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой по проведению 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 по проведению 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 по проведению капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определяемый в соответствии с частью 6 статьи 10 настоящего закона, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Зачет указанных в части 1 настоящей статьи средств осуществляется региональным оператором после исполнения договора и оплаты в полном объеме предусмотренных договором обязательств по оказанию услуг и (или) выполнению работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3. Подтверждением исполнения договора и оплаты в полном объеме предусмотренных договором обязательств по оказанию услуг и (или) выполнению работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки предусмотренных частью 1 настоящей статьи оказанных услуг и (или) выполненных работ, оформленный в соответствии с требованиями законодательства и документы, подтверждающие оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ. Указанные акт и 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. Акт приемки предусмотренных частью 1 настоящей статьи оказанных услуг и (или) выполненных работ должен быть согласован с органом местного самоуправления, с лицом, осуществляющим строительный контроль и (или) авторский надзор, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Региональный оператор в течение одного месяца с даты поступления документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям, установленным настоящей статьей, и принимает решение об осуществлении зачета, о котором уведомляет в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения лиц, указанных в части 3 настоящей статьи.

Статья 23. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета и (или) региональный оператор на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, принятого в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

2. Средства на цели сноса или реконструкции перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в сроки, определенные договором на выполнение работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома.

Средства фонда капитального ремонта, оставшиеся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по сносу многоквартирного дома, перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором собственникам помещений в этом многоквартирном доме по результатам исполнения указанного договора.

3. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу лицо, указанное в решении собственников помещений в многоквартирном доме для перечисления владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта, предоставляет:

- 1) решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, принятое в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) разрешение на снос многоквартирного дома, выданное в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 3) договор на выполнение работ по сносу многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов, согласованный с органом местного самоуправления и заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) акт приемки выполненных работ по договору, указанному в пункте 3 настоящей части;
- 5) заключение специализированной государственной или муниципальной организации технической инвентаризации, подтверждающее отсутствие строения по адресу такого многоквартирного дома;
- 6) решение собственников помещений в многоквартирном доме о возврате оставшихся после выполнения работ по сносу многоквартирного дома средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;
- 7) заявление каждого собственника помещений в многоквартирном доме о возврате на указанный им банковский счет оставшихся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по сносу многоквартирного дома средств фонда капитального ремонта.

4. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции лицо, указанное в решении собственников помещений в многоквартирном доме для перечисления владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта, предоставляет:

- 1) решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции, принятое в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) разрешение на реконструкцию многоквартирного дома, выданное в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 3) договор на выполнение работ по реконструкции многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов, согласованный с органом местного самоуправления и заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) счет на оплату аванса по договору, указанному в пункте 3 настоящей части;
- 5) акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в пункте 4 настоящей части), согласованный с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Средства, оставшиеся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по сносу многоквартирного дома, перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором по заявлению собственника помещения в таком многоквартирном доме на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник

обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления или, в случае заключения договора о приватизации жилого помещения до 2000 года, копию договора о приватизации жилого помещения с отметкой о его регистрации в соответствующем органе власти.

6. Средства, оставшиеся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по реконструкции многоквартирного дома, остаются в фонде капитального ремонта такого многоквартирного дома и распределяются между собственниками помещений многоквартирного дома пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этих помещений.

7. 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, Тверской области или муниципальному образованию Тверской области, владелец специального счета и (или) региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта в течение шести месяцев с даты поступления заявления собственника помещений в этом многоквартирном доме о возврате средств фонда капитального ремонта на указанный им банковский счет. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации права.

8. 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.

Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 24. Вступление в силу настоящего закона

Настоящий закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Статья 25. Переходные положения

1. Денежные средства, вносимые собственниками помещений в многоквартирном доме на цели капитального ремонта до вступления в силу настоящего закона, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в месячный срок со дня заключения с региональным оператором договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, перечисляются лицом, на счете которого они аккумулировались, на счет, счета регионального оператора, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

2. Порядок передачи денежных средств, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется соглашением, заключаемым лицом, на счете которого аккумулировались

денежные средства, вносимые собственниками помещений в многоквартирном доме на цели капитального ремонта, с региональным оператором.

3. Денежные средства, вносимые собственниками помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, на цели капитального ремонта до вступления в силу настоящего закона, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в месячный срок после принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о способе формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома перечисляются на специальный счет или счет, счета регионального оператора.

Губернатор Тверской области А.В.Шевелев

Размещение нормативно-правовых актов регионов на сайте "Российской Газеты" не является их официальной публикацией

Материал опубликован по адресу: <http://www.rg.ru/2013/07/15/tver-zakon43-reg-dok.html>