

# Закон Приморского края от 7 августа 2013 года №227-КЗ "О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае"

Принят Законодательным Собранием Приморского края 31 июля 2013 года

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ РЕГУЛИРОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Настоящий Закон разработан в целях организации на территории Приморского края своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт) для обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан и устанавливает правовые и организационные основы в данной области, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта, а также определяет компетенцию, порядок создания регионального оператора - специализированной некоммерческой организации, создаваемой в организационно-правовой форме фонда, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта (далее - региональный оператор).

### СТАТЬЯ 2. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

К полномочиям Администрации Приморского края в сфере организации и проведения капитального ремонта относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее - минимальный размер взноса);
- 2) установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса;
- 3) утверждение порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 4) утверждение порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету;
- 5) утверждение порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;
- 6) утверждение форм уведомления органа государственного жилищного надзора Приморского края владельцем специального счета о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта и порядка ведения реестров этих уведомлений и реестров специальных счетов;
- 7) создание регионального оператора;
- 8) утверждение порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту;
- 9) утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта);
- 10) определение порядка проведения конкурса по отбору аудиторской организации (аудитора) регионального оператора;
- 11) определение порядка принятия решения о проведении аудита, утверждении договора с аудиторской организацией (аудитором) регионального оператора;
- 12) определение порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на официальном сайте Администрации Приморского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

13) иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Приморского края.

## **ГЛАВА 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

### **СТАТЬЯ 3. СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Фонд капитального ремонта формируется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который должен быть не менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в соответствии с частью 1 статьи 4 настоящего Закона;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных частью 1 статьи 19 настоящего Закона;

3) сроки проведения капитального ремонта, которые не могут превышать планируемые сроки, установленные региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Приморского края.

4. Владелец специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;

3) региональный оператор в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и об организации проведения капитального ремонта, в котором собственник обязуется ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, и финансирование такого капитального ремонта.

#### **СТАТЬЯ 4. ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

1. Размер взноса на капитальный ремонт определяется исходя из минимального размера взноса и занимаемой собственником общей площади помещения в многоквартирном доме.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом, 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.

3. 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.

4. 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, Приморскому 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 этого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решение об изъятии земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом.

#### **СТАТЬЯ 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТА И УСТАНОВЛЕНИЯ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА**

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

2. Минимальный размер взноса устанавливается Администрацией Приморского края на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом

исполнительной власти, в порядке, установленном настоящим Законом. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции.

3. Минимальный размер взноса рассчитывается с учетом установленного частью 1 статьи 19 настоящего Закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме исходя из следующих критериев:

- 1) этажность многоквартирного дома;
- 2) благоустроенность многоквартирного дома, включая наличие внутридомовых инженерных коммуникаций (сетей), лифтового оборудования и т.п.;
- 3) материал конструктивных элементов многоквартирного дома;
- 4) стоимость проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;
- 5) нормативные сроки эффективной эксплуатации отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома до проведения очередного капитального ремонта (нормативные межремонтные сроки).

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

#### **СТАТЬЯ 6. МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, устанавливается как доля в размере 50 процентов от оценочной стоимости капитального ремонта, включающего все услуги и работы, входящие в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленный частью 1 статьи 19 настоящего Закона.

2. Под оценочной стоимостью капитального ремонта понимается общая сумма средств по всем видам услуг и (или) работ, необходимых для проведения капитального ремонта, рассчитанная исходя из минимального размера взноса и объемов требуемых услуг и (или) работ.

3. Оценочная стоимость капитального ремонта определяется собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, в соответствии с действующим законодательством.

#### **СТАТЬЯ 7. СРОКИ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт путем перечисления на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

#### **СТАТЬЯ 8. УЧЕТ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет, счета в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах,

формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Данный учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

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

3. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя сведения о размере:

1) начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

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

3) задолженности собственников помещений за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту.

4. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), или 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, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Указанные сведения направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса. Запрашиваемая информация направляется любым доступным способом, позволяющим обеспечить подтверждение получения адресатом.

## **СТАТЬЯ 9. 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 Приморского 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, справки банка об открытии специального счета по форме, установленной Администрацией Приморского края.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Приморского края сведения о размере остатка средств на специальном счете, а также ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Приморского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме в порядке и по форме, которые установлены Администрацией Приморского края.

3. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Приморского края сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, представлять в орган государственного жилищного надзора Приморского края сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах в порядке и по форме, которые установлены Администрацией Приморского края.

4. Орган государственного жилищного надзора Приморского 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 или не реализовали способ формирования фонда капитального ремонта.

5. Ведение указанных в настоящей статье реестров осуществляется органом государственного жилищного надзора Приморского края в электронной форме в порядке, установленном Администрацией Приморского края. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 4 настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора.

## **СТАТЬЯ 10. ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет регионального оператора задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности всеми собственниками помещений.

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта на основании части 3 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после его принятия направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти рабочих дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один календарный месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти рабочих дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

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

## **СТАТЬЯ 11. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, 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.

2. За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться финансирование только услуг (работ), предусмотренных частью 1 статьи 19 настоящего Закона, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг (работ), и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

3. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Приморскому краю 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 12. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ**

1. Финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки за счет средств краевого бюджета.

2. 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 на финансирование работ по капитальному ремонту по видам услуг (работ), включенных в региональную программу капитального ремонта, в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в форме субсидии (далее - субсидия).

3. Субсидия предоставляется при следующих условиях:

- 1) собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ формирования фонда капитального ремонта;
- 2) виды работ по капитальному ремонту соответствуют перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, установленному частью 1 статьи 19 настоящего Закона;
- 3) многоквартирный дом участвует в получении финансовой поддержки за счет средств местного бюджета муниципального образования, на территории которого расположен этот многоквартирный дом.

4. Субсидия не предоставляется в следующих случаях:

- 1) многоквартирный дом подлежит капитальному ремонту за счет средств местного бюджета на основании решения суда;
- 2) период эксплуатации многоквартирного дома после его ввода составляет 15 лет или менее;
- 3) собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о переносе срока капитального ремонта.

5. Порядок определения объема и предоставления субсидии утверждается Администрацией Приморского края.

### **ГЛАВА 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

#### **СТАТЬЯ 13. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. В целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств краевого бюджета и местных бюджетов постановлением Администрации Приморского края утверждается региональная программа капитального ремонта.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта по всем многоквартирным домам, расположенным на территории Приморского края, подлежащим капитальному ремонту в соответствии с действующим законодательством, но не менее чем на 30 лет.

3. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

- 1) перечень всех многоквартирных домов в Приморском крае с указанием технических и эксплуатационных характеристик данных домов (адрес, этажность, площадь, материал конструктивных элементов, количество жителей и т.п.), 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 многоквартирном доме, установленный частью 1 статьи 19 настоящего Закона;
- 3) плановый год проведения капитального ремонта с учетом каждого вида капитального ремонта.

4. Перенос установленного региональной программой капитального ремонта срока капитального ремонта на более поздний период допускается по результатам технических



обследований многоквартирного дома, проводимых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Решение о переносе сроков принимается собственниками помещений на основании акта, составляемого в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, или региональным оператором в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора с обязательным участием представителей органов государственного жилищного надзора и органов местного самоуправления.

#### **СТАТЬЯ 14. ЭЛЕКТРОННАЯ БАЗА ДАННЫХ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Технические и общие характеристики многоквартирных домов, период (год) проведения работ по капитальному ремонту по видам таких работ и иные данные и сведения, необходимые для реализации региональной программы капитального ремонта, составляют электронную базу данных региональной программы капитального ремонта (далее - электронная база данных), которая в форме программной версии размещается на официальном сайте Администрации Приморского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2. Программная версия электронной базы, размещенная на официальном сайте Администрации Приморского края, является электронным приложением к региональной программе капитального ремонта и в полном объеме переносу на бумажный носитель не подлежит.

3. Электронная база данных формируется (заполняется) органами местного самоуправления самостоятельно. Ответственность за достоверность вносимых в электронную базу данных сведений возлагается на органы местного самоуправления.

4. Вносимые в электронную базу данных органами местного самоуправления сведения должны соответствовать данным органа технической инвентаризации (БТИ) соответствующего муниципального образования, статистическим данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю, данным электронного паспорта многоквартирного дома.

5. Поддержку и техническое сопровождение электронной базы данных осуществляет региональный оператор.

#### **СТАТЬЯ 15. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Для формирования региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение двух календарных месяцев с даты вступления в силу настоящего Закона представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в том числе технические и эксплуатационные характеристики домов, предполагаемый срок проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и (или) работ, предусмотренных настоящим Законом, с указанием стоимости работ на срок реализации данных мероприятий не менее чем три года.

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию, а также собирает информацию по многоквартирным домам, находящимся в муниципальной собственности, и по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 1 настоящей статьи.

На основании поступившей и собранной информации органы местного самоуправления формируют предложения и вносят сведения в электронную базу данных.

3. Предложения по формированию региональной программы капитального ремонта предоставляются органом местного самоуправления в орган исполнительной власти Приморского края, осуществляющий деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства, не позднее трех календарных месяцев с даты вступления в силу настоящего Закона.

4. Орган исполнительной власти Приморского края, осуществляющий деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, формирует проект региональной программы капитального ремонта и направляет его на утверждение в Администрацию Приморского края.

5. В целях реализации региональной программы капитального ремонта орган исполнительной власти Приморского края, осуществляющий деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства, и органы местного самоуправления утверждают краткосрочные планы (сроком до трех лет) реализации региональной программы капитального ремонта.

Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта должны содержать:

- 1) перечень многоквартирных домов, в которых планируется проведение капитального ремонта;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по которым планируется проведение работ (предоставление услуг);
- 3) общая стоимость услуг и (или) работ и стоимость по каждому виду планируемых услуг и (или) работ.

6. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации не позднее 30 ноября года, предшествующего году реализации мероприятий, предусмотренных региональной программой капитального ремонта. При этом внесение в региональную программу капитального ремонта изменений в части переноса сроков проведения работ на более поздний период либо сокращение предусмотренного перечня работ по конкретному многоквартирному дому допускается только в случае принятия такого решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме, оформленного соответствующим протоколом общего собрания.

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

- 1) ввод новых многоквартирных домов в эксплуатацию, передача многоквартирных домов в муниципальную собственность, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, снос многоквартирных домов;
- 2) увеличение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;
- 3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, на более ранний, в том числе по предписаниям и требованиям контролирующих органов;
- 4) решения судов о проведении капитального ремонта за счет средств местного бюджета;
- 5) принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8. Предложения по актуализации региональной программы капитального ремонта направляются органами местного самоуправления региональному оператору не ранее

чем через три календарных месяца после его создания. Региональный оператор, являясь исполнителем региональной программы капитального ремонта, проверяет обоснованность этих предложений, обобщает их и представляет на рассмотрение органу исполнительной власти Приморского края, осуществляющему деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства, для подготовки изменений региональной программы капитального ремонта.

## **СТАТЬЯ 16. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЧЕРЕДНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. В первоочередном порядке проведение капитального ремонта должно предусматриваться в многоквартирных домах, в которых:

1) 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) необходимость капитального ремонта установлена на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в соответствии с критериями необходимости проведения капитального ремонта в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта должно осуществляться органами местного самоуправления исходя из следующих критериев:

1) наличие судебных решений в части обязательного проведения капитального ремонта по конкретному виду работ за счет средств местного бюджета;

2) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего капитального ремонта;

3) техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме: наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества и имущества граждан;

4) необходимость приведения в надлежащее противопожарное состояние многоквартирных домов с этажностью выше пяти этажей, а именно: выполнение капитального ремонта и (или) комплектования системы внутреннего противопожарного водопровода, ремонта лифтового оборудования, лифтовых шахт и устройств подпора воздуха в шахты лифтов, ремонта системы электроснабжения;

5) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме;

6) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной или сметной документации, положительных заключений специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства, наличие результатов энергетического обследования (энергетического паспорта многоквартирного дома));

7) качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта (приоритет повышения энергоэффективности, включая мероприятия по энергосбережению, установку и (или) замену общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплоснабжения).

3. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, отвечающих требованиям, установленным в части 1 настоящей статьи, осуществляется с использованием критериев, указанных в части 2 настоящей статьи.

4. Необходимость проведения капитального ремонта определяется на основании сведений о техническом состоянии конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, составленных по результатам осенних и весенних осмотров.

5. Осенние и весенние осмотры проводятся управляющими либо обслуживающими организациями в соответствии с нормами жилищного законодательства по заданию

собственников помещений в многоквартирном доме, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или других специализированных кооперативов, органов местного самоуправления. По результатам осенних и весенних осмотров составляется соответствующий акт.

В случае организации осенних и весенних осмотров собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или другими специализированными кооперативами информация о данных осмотрах указанные лица предоставляют в орган местного самоуправления в порядке и в срок, которые установлены таким органом местного самоуправления.

## **СТАТЬЯ 17. МОНИТОРИНГ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона проводится в порядке, утвержденном Администрацией Приморского края, лицом, ответственным за управление этим многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме одним из собственников помещений в таком доме, имеющим 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 иным лицом, имеющим полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны ежегодно представлять в орган местного самоуправления информацию о результатах технического обследования многоквартирных домов. Указанная информация представляется в срок до 1 июля года, предшествующего планируемому году.

## **ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

### **СТАТЬЯ 18. РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации и особенностями, установленными настоящей статьей.

2. Не менее чем за четыре календарных месяца до наступления года, в течение которого в соответствии с региональной программой капитального ремонта должен быть проведен капитальный ремонт, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три календарных месяца с момента получения предложений, указанных в части 2 настоящей

статьи, обязаны рассмотреть эти предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

4. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

5. При принятии решения о проведении капитального ремонта собственники, осуществляющие формирование фонда капитального ремонта исходя из минимального размера взноса, не вправе изменить включенные в региональную программу капитального ремонта виды работ, сроки их выполнения, стоимость, содержащиеся в предложении регионального оператора.

6. В случае, если в срок, указанный в части 3 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

7. В случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании такого фонда и проведении капитального ремонта в порядке, предусмотренном статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 19. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и 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 проектно-сметной, сметной документации;
- 9) осуществление строительного контроля (технического надзора);
- 10) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

2. Собственники помещений в многоквартирных домах могут принять решение о любых иных видах услуг и (или) работ по капитальному ремонту, не вошедших в перечень услуг и

(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенных частью 1 настоящей статьи.

При этом такие виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту не могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, и не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта.

3. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту, указанные в части 2 настоящей статьи, утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, при этом размер взноса на данные цели собственники определяют самостоятельно, оформив решение соответствующим протоколом общего собрания.

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

## **СТАТЬЯ 20. РАЗМЕР ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

1. Размер предельной стоимости каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 19 настоящего Закона, устанавливается Администрацией Приморского края на три года и подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции.

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту устанавливается в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная предельная стоимость).

3. При расчете размера предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту необходимо руководствоваться следующими критериями:

- 1) этажность многоквартирного дома;
- 2) материал конструктивных элементов многоквартирного дома.

## **СТАТЬЯ 21. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем проведения открытого конкурсного отбора.

2. Региональный оператор при проведении конкурсного отбора подрядных организаций является заказчиком и организатором конкурсного отбора, а также разрабатывает конкурсную документацию.

3. В конкурсную комиссию, утвержденную региональным оператором, по согласованию могут быть включены представители органов исполнительной власти Приморского края и органов местного самоуправления, на территории которых планируется реализация мероприятий, предусмотренных региональной программой капитального ремонта.

4. В случае, если собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, на общем собрании принято решение об обращении к региональному оператору по вопросу проведения конкурсного отбора подрядных

организаций, региональный оператор не вправе в этом отказать. При этом заказчиками работ будут считаться вышеуказанные собственники, а в состав конкурсной комиссии, утверждаемой региональным оператором, должно входить не менее двух собственников помещений в многоквартирном доме, в котором принято данное решение.

5. Порядок проведения конкурсного отбора региональным оператором, органами местного самоуправления, бюджетными учреждениями устанавливается Администрацией Приморского края.

6. В случае предоставления товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям субсидии привлечение указанными лицами подрядных организаций осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Приморского края.

## **ГЛАВА 5. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР**

### **СТАТЬЯ 22. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР**

1. В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящего Закона в Приморском крае создается региональный оператор.

2. Учредителем регионального оператора является Приморский край.

3. Региональный оператор создается Администрацией Приморского края.

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

5. Региональный оператор создается без ограничения срока его деятельности.

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

### **СТАТЬЯ 23. ИМУЩЕСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Приморского края.

3. 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 многоквартирных домов. Использование указанных средств на

иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. При этом использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

## **СТАТЬЯ 24. ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Региональный оператор создается в целях организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта.

2. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта достигается региональным оператором посредством:

1) формирования фондов капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) реализации региональной программы капитального ремонта в установленные сроки и в предусмотренных объемах в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) мониторинга реализации региональной программы капитального ремонта в установленные сроки и в предусмотренных объемах в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;

4) технического сопровождения электронной базы данных.

3. Для достижения указанных в части 1 настоящей статьи целей региональный оператор осуществляет следующие функции:

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

4) финансирование расходов на капитальный ремонт 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 краевого бюджета и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения



энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

7) иные функции, предусмотренные действующим законодательством и учредительными документами регионального оператора.

## **СТАТЬЯ 25. ОБЯЗАННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта 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, 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 регионального оператора, за счет субсидий, полученных из краевого бюджета и (или) местного бюджета.

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

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту обязан:

1) подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта в сроки, предусмотренные настоящим Законом;

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

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

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

5) осуществлять приемку выполненных работ;

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

3. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями при условии заключения с региональным оператором соответствующего договора в случаях, когда орган местного самоуправления и (или) муниципальное бюджетное учреждение вправе осуществлять такую деятельность на основании положения, устава или иного правоустанавливающего документа и выразил (выразило) намерение осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего

муниципального образования, самостоятельно. При этом заключение с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями соответствующего договора не является обязательством регионального оператора.

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

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

## **СТАТЬЯ 26. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. Финансирование капитального ремонта осуществляется региональным оператором на основании справок о стоимости выполненных работ, актов приемки выполненных работ по формам государственной статистической отчетности.

2. Справки о стоимости выполненных работ и акты приемки выполненных работ должны быть подписаны представителями подрядной организации (исполнителем) и приемочной комиссией.

3. Приемочная комиссия утверждается региональным оператором. В состав приемочной комиссии должны входить:

- 1) представитель(ли) регионального оператора;
- 2) лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников;
- 3) представитель организации, осуществляющей строительный контроль за ходом и качеством выполнения работ, в случае, если строительный контроль не осуществляется региональным оператором;
- 4) представитель органа местного самоуправления, на территории муниципального образования которого выполнены работы.

4. Лица, подписавшие акт приемки выполненных услуг и (или) работ, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за достоверность указанных в акте сведений, в том числе по видам и объемам выполненных и принятых работ.

5. Региональный оператор обязан уведомить лиц, включенных в состав приемочной комиссии, не менее чем за 10 календарных дней до предполагаемой даты приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки.

6. Оформленные надлежащим образом и подписанные всеми лицами, установленными в части 2 настоящей статьи, справки о стоимости выполненных работ и акты приемки выполненных работ являются основанием для перечисления средств подрядной организации (исполнителю), осуществляющей оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту.

7. По решению регионального оператора допускается авансирование (предоплата) услуг и (или) работ по капитальному ремонту в случае, если авансирование (предоплата) установлено в договоре, заключенном региональным оператором с подрядной организацией, но не более 30 процентов от общей стоимости работ, указанной в договоре.

8. Перечисление средств за выполненный капитальный ремонт (оказанные услуги) осуществляется региональным оператором в течение 20 календарных дней после подписания справок о стоимости выполненных работ и актов приемки выполненных работ всеми лицами, установленными в части 2 настоящей статьи.

## **СТАТЬЯ 27. ВОЗВРАТ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

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

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

3. Если после перечисления средств в соответствии с частью 2 настоящей статьи в фонде капитального ремонта многоквартирного дома остается остаток средств, региональный оператор обязан выплатить его собственникам помещений пропорционально размерам уплаченных взносов на капитальный ремонт на основании заявления собственника помещения в этом многоквартирном доме, перечислив на указанный им банковский счет в течение шести календарных месяцев с даты получения вышеназванного заявления.

4. 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, Приморскому краю или муниципальному образованию, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

5. В случае, предусмотренном частью 4 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 заявления собственника помещений в этом многоквартирном доме на указанный им банковский счет в течение шести календарных месяцев с даты получения вышеназванного 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.

6. К заявлению, указанному в частях 3 и 5 настоящей статьи, в соответствующих случаях собственник прикладывает копию правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник вправе по собственной инициативе приложить к заявлению копии правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, права на которые

зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также копии документов, подтверждающих в соответствующих случаях: признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В случае, если собственник по собственной инициативе не предоставил документы, указанные в абзаце втором настоящей части, региональный оператор самостоятельно запрашивает данные документы в течение трех рабочих дней в рамках межведомственного взаимодействия.

## **СТАТЬЯ 28. ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ РАНЕЕ ПРОВЕДЕННЫХ ОТДЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, 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 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 средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются справки о стоимости выполненных работ, акты сдачи выполненных работ и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение 30 календарных дней с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 календарных дней с даты принятия соответствующего решения.

## **СТАТЬЯ 29. ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Финансовая устойчивость деятельности регионального оператора определяется исходя из объема 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), как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, в размере 80 процентов.

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

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

### **СТАТЬЯ 30. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

Органами управления регионального оператора являются попечительский совет регионального оператора (далее - попечительский совет) и генеральный директор регионального оператора (далее - генеральный директор).

### **СТАТЬЯ 31. ПОПЕЧИТЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

1. Попечительский совет осуществляет контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе за исполнением принимаемых решений, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором федерального законодательства и законодательства Приморского края.

2. Попечительский совет действует на общественных началах, члены попечительского совета не состоят в штате регионального оператора.

3. Председатель попечительского совета назначается и освобождается от должности Губернатором Приморского края.

4. Состав попечительского совета, срок полномочий членов, порядок прекращения полномочий, в том числе досрочного, утверждаются Губернатором Приморского края. В состав попечительского совета, помимо председателя попечительского совета, включаются:

- 1) два депутата по представлению Законодательного Собрания Приморского края;
- 2) представитель от органа исполнительной власти Приморского края, осуществляющего деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства;
- 3) представитель от органа государственного жилищного надзора Приморского края;
- 4) два члена по представлению совета муниципальных образований Приморского края.

5. Заседания попечительского совета созываются его председателем или не менее чем одной третью членов попечительского совета по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

6. Попечительский совет правомочен принимать решения, если на заседании присутствует не менее половины его членов. Решения попечительского совета принимаются двумя третями голосов от числа присутствующих. По инициативе лиц, указанных в части 5 настоящей статьи, голосование по вопросам, вынесенным на рассмотрение заседания попечительского совета, может быть проведено заочно. В случае несогласия с принятым решением член попечительского совета может письменно изложить свое мнение, которое подлежит обязательному включению в протокол заседания попечительского совета.

7. Заседание попечительского совета проводится председателем попечительского совета, а в его отсутствие - лицом, уполномоченным председателем попечительского совета.

8. Решения попечительского совета оформляются протоколом, который подписывается председательствующим на соответствующем заседании попечительского совета. Мнение члена попечительского совета по его требованию заносится в протокол. Решения, оформленные протоколом, являются обязательными для генерального директора.

9. Протоколы заседаний попечительского совета хранятся в течение трех лет у секретаря попечительского совета.

10. Заседание попечительского совета может быть созвано по требованию аудиторской организации, проводящей ежегодный обязательный аудит ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора.

## **СТАТЬЯ 32. ПОЛНОМОЧИЯ ПОПЕЧИТЕЛЬСКОГО СОВЕТА**

1. При выполнении региональным оператором возложенных на него функций попечительский совет:

- 1) определяет приоритетные направления деятельности регионального оператора, принципы формирования, использования средств регионального оператора и его имущества;
- 2) рассматривает информацию по вопросам осуществления деятельности регионального оператора;
- 3) утверждает годовой отчет регионального оператора;
- 4) рассматривает результаты мониторинга исполнения региональной программы;
- 5) утверждает ежегодно по представлению генерального директора основные направления и общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора, а также его изменения;
- 6) принимает иные решения в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

2. Передача полномочий попечительского совета, предусмотренных настоящим Законом, генеральному директору не допускается.

3. Попечительский совет вправе запрашивать любую необходимую информацию у генерального директора.

## **СТАТЬЯ 33. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**

1. Руководство текущей деятельностью регионального оператора осуществляет генеральный директор, который назначается и освобождается от должности Губернатором Приморского края.

2. Генеральный директор осуществляет функции единоличного исполнительного органа регионального оператора в порядке, определенном уставом регионального оператора.

3. Полномочия генерального директора:

- 1) действует от имени регионального оператора и представляет без доверенности интересы регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями иностранных государств и международными организациями, другими организациями;
- 2) организует исполнение решений попечительского совета;
- 3) издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности регионального оператора;
- 4) назначает на должность и освобождает от должности работников регионального оператора;
- 5) распределяет обязанности между своими заместителями;
- 6) обеспечивает условия для работы попечительского совета и организует реализацию мероприятий, утвержденных попечительским советом;

- 7) имеет право первой подписи финансовых документов регионального оператора;
- 8) открывает расчетный и другие счета в банках;
- 9) выдает доверенности от имени регионального оператора;
- 10) принимает решения по иным вопросам, отнесенным к компетенции регионального оператора, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции попечительского совета.

4. Генеральный директор несет перед попечительским советом ответственность за выполнение решений, принятых попечительским советом.

5. Генеральный директор имеет право присутствовать на любых заседаниях попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания попечительского совета.

#### **СТАТЬЯ 34. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом, осуществляется органом государственного жилищного надзора Приморского края в порядке, установленном Администрацией Приморского края.

2. Финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов осуществляется органами государственного финансового контроля Приморского края и органами муниципального финансового контроля муниципальных образований, финансовыми органами Приморского края и муниципальными образованиями Приморского края в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

3. Региональный оператор предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики, налоговым органам и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора.

#### **СТАТЬЯ 35. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Администрация Приморского края несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

#### **СТАТЬЯ 36. ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Отчетный период регионального оператора устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года включительно. Годовой отчет региональный оператор предоставляет на рассмотрение в финансовый орган Приморского края ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным годом.

2. Годовой отчет регионального оператора включает в себя отчет о деятельности регионального оператора за отчетный период, годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение по финансовой

(бухгалтерской) отчетности регионального оператора за отчетный год. В целях настоящего Закона годовой финансовой (бухгалтерской) отчетностью регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним.

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

4. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Администрацией Приморского края, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

5. Региональный оператор не позднее пяти рабочих 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.

6. Региональный оператор размещает на официальном сайте Администрации Приморского края в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" свой годовой отчет и аудиторское заключение с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне и в соответствии с Федеральным законом "О некоммерческих организациях" в порядке и в сроки, которые установлены Администрацией Приморского края.

## **СТАТЬЯ 37. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

1. Реорганизация и ликвидация регионального оператора осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Федеральным законом "О некоммерческих организациях".

2. Решение о ликвидации регионального оператора может принять только суд по заявлению заинтересованных лиц.

## **СТАТЬЯ 38. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА**

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 календарных дней со дня его официального опубликования, за исключением статьи 12 и части 5 статьи 14 настоящего Закона.

2. Статья 12 настоящего Закона вступает в силу с 1 января 2014 года.

3. Часть 5 статьи 14 настоящего Закона вступает в силу по истечении 30 календарных дней после создания регионального оператора.

**Губернатор края В.В.Миклушевский**