

ПРОЕКТ

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет и цели настоящего закона

Настоящий закон 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, регулируемые статьей 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 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), в срок до 15 июля года, предшествующего планируемому периоду реализации региональной программы по проведению капитального ремонта.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется на один квадратный метр исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме принадлежащего собственнику такого помещения, дифференцировано по муниципальным образованиям Тверской области, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, а также нормативных сроков эффективной эксплуатации соответствующих элементов конструкций и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных периодов), а также с учетом установленного статьей 18 настоящего закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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, в соответствии с критериями устанавливаемыми уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области.

Статья 5. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт

1. 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.

2. Взнос на капитальный ремонт вносится собственниками помещений в многоквартирном доме ежемесячно на основании платежных документов, представляемых региональным оператором, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3. Сведения о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения) на основании договора с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией могут включаться в платежный документ, на основании которого 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 многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах не может быть менее тридцати 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, заверенной в соответствии с законодательством.

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 таких многоквартирных домах и остатках на счете, счетах по состоянию на 1 число месяца следующего за отчетным, путем представления банковской выписки по остатку лицевого счета, заверенной в

соответствии с законодательством.

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. Указанные в части 5 настоящей статьи, реестры размещаются на сайте органа государственного жилищного надзора.

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

Статья 8. Статус 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 источников.

Статья 9. Цели деятельности и функции регионального оператора

1. Целями деятельности регионального оператора являются формирование средств и имущества для обеспечения 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 и осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора;

8) управление временно свободными денежными средствами в порядке, установленном попечительским советом Фонда;

9) 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. Вносы 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, отобранных на конкурсной основе в порядке, устанавливаемом Попечительским советом Фонда.

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 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 вправе использовать на выплату аванса не более тридцати процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Тверской области до 1 сентября года предшествующего планируемому на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам. 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 регламентом взаимодействия, утверждаемым правлением Фонда 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.

3. Состав попечительского совета Фонда утверждается на срок не более чем три года Правительством Тверской области.

4. Генеральный директор Фонда назначается на должность и освобождается от должности Правительством Тверской области.

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.

3. Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается по итогам проведения конкурсных процедур, утверждается попечительским советом Фонда и подлежит обязательному согласованию с учредителем и уполномоченным Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области в сфере финансов.

4. Попечительский совет Фонда вправе принимать решение о проведении внеочередных аудиторских проверок.

5. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение не позднее 1 мая года, следующего за отчетным периодом, рассматривается и утверждается попечительским советом Фонда.

6. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещения 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.

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

4. Размещение региональным оператором временно свободных средств должно предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности.

Глава 4. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

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

1. Для формирования и актуализации 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 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 Правительством Тверской области исполнительным органом государственной власти Тверской области 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. Для 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.

Утвержденные краткосрочные планы реализации региональной программы по проведению капитального ремонта в срок до 1 сентября года предшествующего планируемому направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган и региональному оператору.

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.

4. Региональный краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта подлежит согласованию с органом государственного жилищного надзора.

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 установленных законодательством видов работ при условии объективной потребности в их проведении);

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 плате за жилое помещение и коммунальные услуги).

2. В первоочередном порядке региональной программой 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 многоквартирного дома, в порядке установленном Федеральным законом 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 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 в случае, если соответствующие средства предусмотрены законом об областном бюджете Тверской области на текущий финансовый год.

2. Государственная финансовая поддержка предоставляется товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, региональному оператору в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта на счет, счета регионального оператора или специальный счет, открытый на имя осуществляющего управление многоквартирным домом товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле общей площади помещений принадлежащих на праве собственности в таком многоквартирном доме к общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности в многоквартирных домах, включенных в региональную программу по проведению капитального ремонта на текущий финансовый год.

3. Размер государственной финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов за счет средств областного бюджета Тверской области, предоставляемый в текущем финансовом году не может превышать пятидесяти процентов от общего объема средств, необходимых на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в текущем финансовом году.

4. Государственная финансовая поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставляется при выполнении следующих условий:

1) наличие и введение в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей воды и холодной воды, электрической энергии, газа), которые подлежат установке в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2) выделение средств бюджета муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, на доленое финансирование региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

3) не превышение более тридцати процентов задолженности собственников помещений в многоквартирном доме перед региональным оператором или владельцем специального счета по взносам на капитальный ремонт.

5. Государственная финансовая поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не предоставляется в случаях если:

1) многоквартирный дом, эксплуатируется менее 10 лет;

2) каждая квартира в многоквартирном доме, имеет обособленный выход на земельный участок.

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

1. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой по проведению капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определяемой 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 средств осуществляется региональным оператором после исполнения и оплаты в полном объеме договора на оказание услуг и (или) работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6. Подтверждением исполнения и оплаты в полном объеме договора на оказание услуг и (или) работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных услуг и (или) работ, оформленный в соответствии с требованиями

законодательства и документы, подтверждающие оплату выполненных работ. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Акт приемки выполненных услуг и (или) 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.

8. 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 собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

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 в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

2. Средства на цели сноса и 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 и (или) собственникам помещений в этом многоквартирном доме по результатам исполнения указанного договора.

3. Основанием для перечисления средств на цели сноса и реконструкции владельцем специального счета и (или) региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений, являются решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принятое в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, и:

1) в случае принятия решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:

а) договор, заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений, на выполнение работ по сносу многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов;

б) решение собственников помещений в многоквартирном доме о возврате оставшихся после выполнения работ по сносу многоквартирного дома средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;

в) заявление каждого собственника помещений в многоквартирном доме, о возврате средств фонда капитального ремонта на указанный им банковский счет;

2) в случае принятия решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции:

а) разрешение на реконструкцию многоквартирного дома, выданное в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

б) договор, заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений, на выполнение работ по реконструкции многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов;

в) решение собственников помещений в многоквартирном доме о возврате оставшихся после выполнения работ по реконструкции многоквартирного дома средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;

г) заявление каждого собственника помещений в многоквартирном доме, о возврате средств фонда капитального ремонта на указанный им банковский счет.

4. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором на основании заявления собственника, на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

5. 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.

6. 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.

2. Основанием для передачи денежных средств, указанных в части 1 настоящей статьи, является соглашение заключаемое 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