

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЗАКОН САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ
"О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ"**

Принят
Сахалинской областной Думой
28 ноября 2013 года

Статья 1

Внести в [Закон](#) Сахалинской области от 15 июля 2013 года № 76-30 "О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области" (Губернские ведомости, 2013, 17 июля) следующие изменения:

1) в [статье 1](#):

а) [наименование](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 1. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах";

б) [часть 2 статьи 1](#) признать утратившей силу;

2) [дополнить](#) статью 1-1 следующего содержания:

"Статья 1-1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

1. Основные положения по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Сахалинской области (далее - минимальный размер 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 на 2014 год устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области, единый на всей территории Сахалинской области, в размере, не превышающем размера федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленного на 2014 год для Сахалинской области [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 года № 146 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы";

3) минимальный размер взноса на 2015 год и последующие годы устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области, единый на всей территории Сахалинской области, в размере, не превышающем размер федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленный на соответствующий год для Сахалинской области;

4) минимальный размер взноса устанавливается ежегодно до 1 июня очередного года реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа);

5) расчет минимального размера взноса, подготовка и направление в Правительство Сахалинской области проекта постановления, устанавливающего минимальный размер взноса, осуществляются органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее - уполномоченный орган).

2. Порядок расчета минимального размера взноса на 2015 год и последующие годы:

1) минимальный размер взноса на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах в месяц рассчитывается путем деления удельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на срок реализации региональной программы, предусмотренный частью 1 статьи 6 настоящего Закона, исчисленный в календарных месяцах;

2) удельная стоимость капитального ремонта многоквартирных домов рассчитывается путем деления оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

3) оценочная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов определяется как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах включает в себя услуги и работы по капитальному ремонту многоквартирных домов, указанные в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 7 настоящего Закона (далее - установленный перечень);

4) стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту, входящей в установленный перечень, определяется на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов за предшествующие три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год актуализации региональной программы - индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии - индексов потребительских цен.";

3) в [статье 3](#):

а) в [части 3](#) слова "органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области" заменить словами "уполномоченным органом";

б) [часть 5](#) изложить в следующей редакции:

"5. Имущество регионального оператора формируется в соответствии с [частью 1 статьи 179](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.";

в) [дополнить](#) частями 5-1 и 5-2 следующего содержания:

"5-1. Имущество регионального оператора для выполнения его функций используется в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

5-2. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.";

г) [часть 6](#) изложить в следующей редакции:

"6. Региональный оператор выполняет функции, предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.";

д) [части 7 и 9](#) признать утратившими силу;

е) [дополнить](#) частью 13 следующего содержания:

"13. Региональный оператор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

4) **дополнить** статьей 3-1 следующего содержания:

"Статья 3-1. Порядок выполнения
региональным оператором своих функций

1. При выполнении функции по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) заключает в порядке, установленном **статьей 445** Гражданского кодекса Российской Федерации, договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с собственниками помещений в многоквартирных домах, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также с собственниками, не принявшими решения о способе формирования фонда капитального ремонта в случаях, установленных **частью 7 статьи 170** Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) организует начисление, сбор и учет взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах.

2. При выполнении функции по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по этим счетам региональный оператор:

1) открывает специальный счет (счета) в банке или другой кредитной организации, отобранной на конкурсной основе и соответствующей требованиям, установленным **частью 2 статьи 176** Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, а также на основании решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных **частью 7 статьи 170** Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) дает указания банку или другим кредитным организациям о проведении операции по перечислению со специального счета денежных средств при предоставлении документов, предусмотренных **частью 4 статьи 177** Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) дает распоряжение банку или другим кредитным организациям о проведении операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, при представлении документов, предусмотренных **частью 5 статьи 177** Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. При выполнении функции по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) 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;

2) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области, и заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

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

4) осуществляет приемку выполненных работ на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах;

5) осуществляет в гарантийный период мониторинг качества проведенного капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах, взаимодействует с подрядными организациями - исполнителями работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по вопросам устранения выявленных нарушений;

6) ведет претензионно-исковую работу в связи с реализацией полномочий, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Сахалинской области и уставом регионального оператора;

7) заключает договор об осуществлении функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в следующих случаях:

а) по инициативе органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения;

б) в случае удаленности многоквартирного дома, в котором требуется проведение капитального ремонта, от места нахождения регионального оператора при наличии согласия органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения.

4. При выполнении функции по финансированию 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 Сахалинской области и (или) местного бюджета, региональный оператор:

1) производит оплату по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании акта приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в пункте 2 части 4 настоящей статьи);

2) осуществляет предварительную оплату (аванс) в размере не более 30 процентов стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень, на основании договора на оказание услуг и (или) выполнение работ.

5. При выполнении функции по взаимодействию с органами государственной власти Сахалинской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области 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, региональный оператор:

1) представляет информацию уполномоченному органу по вопросам обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах;

2) представляет сведения органу государственного жилищного надзора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

3) представляет информацию органам, указанным в [части 3 статьи 186](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющим финансовый контроль за использованием средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.";

5) [статью 5](#) изложить в следующей редакции:

**"Статья 5. Государственная поддержка капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах**

1. Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - государственная поддержка) предоставляется в денежной форме, в форме гарантий, поручительств по кредитам или займов в соответствии с региональной программой.

2. Получателями средств государственной поддержки (далее - получатель, получатели) являются:

1) региональный оператор;

2) товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооперативы или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

3. Условия предоставления государственной поддержки:

1) государственная поддержка, получателем которой является региональный оператор, предоставляется в целях реализации региональной программы в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

2) государственная поддержка, получателем которой является товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооперативы или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, предоставляется в целях реализации региональной программы в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали в качестве способа формирования фонда капитального ремонта формирование его на специальном счете и определили товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооперативы или иной специализированный потребительский кооператив в качестве владельца специального счета;

3) включение многоквартирного дома в региональную программу (обязательное условие);

4) наличие утвержденного органом местного самоуправления краткосрочного (сроком до трех лет) плана реализации региональной программы в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, предусматривающего меры муниципальной поддержки капитального ремонта в размере не менее пяти процентов от общего объема средств, необходимых для проведения капитального ремонта этих домов в соответствии с региональной программой;

5) невыполнение пятипроцентного уровня задолженности собственников помещений в многоквартирном доме перед региональным оператором или владельцем специального счета по взносам на капитальный ремонт;

6) наличие экспертизы сметной документации на проведение капитального ремонта.

4. Порядок предоставления государственной поддержки предусматривает, что:

1) объем предоставления государственной поддержки определяется в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, предусмотренных законом Сахалинской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, уполномоченному органу на указанные цели;

2) государственная поддержка предоставляется получателям на основании соглашения, заключаемого между получателем и уполномоченным органом, и при равном выполнении условий ее предоставления в равной доле от общего объема лимитов бюджетных обязательств;

3) получатель для получения государственной поддержки представляет в уполномоченный орган заявку по форме, установленной уполномоченным органом, и прилагает следующие документы:

а) договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) проектную документацию на выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома, разработанную и утвержденную в порядке, установленном законодательством;

в) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проведение государственной экспертизы проектной документации предусмотрено законодательством;

г) решение общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

4) уполномоченный орган в течение 20 дней со дня подачи получателем заявки и документов, предусмотренных пунктом 3 части 4 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении государственной поддержки либо об отказе в ее предоставлении и направляет данное решение получателю в течение пяти рабочих дней со дня принятия такого решения;

5) уполномоченный орган отказывает в предоставлении государственной поддержки в случае несоответствия представленных документов и сведений, указанных в них, и (или) непредставления документов, предусмотренных пунктом 3 части 4 настоящей статьи. Отказ в предоставлении государственной поддержки может быть обжалован получателем в порядке, установленном законодательством.

5. Государственная поддержка предоставляется в безналичной форме путем зачисления средств на банковский счет получателя. Перечисление средств государственной поддержки осуществляется уполномоченным органом в порядке очередности поступивших заявок на предоставление данной поддержки. Очередность предоставления государственной поддержки определяется уполномоченным органом на основании даты и номера регистрации заявки на предоставление государственной поддержки.

6. Получатель представляет уполномоченному органу финансовую отчетность об использовании государственной поддержки в порядке и сроки, установленные уполномоченным органом.

7. Контроль за целевым и эффективным использованием государственной поддержки получателями осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации. В случае выявления фактов нецелевого использования государственной поддержки получатель осуществляет ее возврат уполномоченному органу в соответствии с условиями соглашения, заключенного между получателем и уполномоченным органом.";

б) [статью 6](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 6. Порядок подготовки и утверждения
региональной программы, а также требования к ней

1. Региональная программа утверждается постановлением Правительства Сахалинской области не позднее шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона. Установить срок действия региональной программы 30 лет.

2. Для подготовки региональной программы лица, ответственные за управление многоквартирными домами, а при непосредственном управлении многоквартирным домом, лица, предусмотренные [частью 3 статьи 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в форме электронного паспорта многоквартирного дома, утвержденного Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

3. Информация, предусмотренная частью 2 настоящей статьи, а также результаты проведенного мониторинга технического состояния всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

4. Уполномоченный орган в течение двух месяцев со дня представления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, всеми муниципальными образованиями Сахалинской области подготавливает региональную программу и далее вносит ее в Правительство Сахалинской области для утверждения.

5. Региональная программа содержит:

1) основные цели и задачи;

2) плановые показатели выполнения региональной программы;

3) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Сахалинской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

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

5) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе сроки выполнения каждого вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

6) размер стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Краткосрочные планы (сроком до трех лет) реализации региональной программы, предусмотренные [частью 7 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждаются

в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

7. Региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год путем внесения изменений в региональную программу не позднее 1 декабря текущего года.

8. Основанием для актуализации региональной программы является:

1) ввод новых многоквартирных домов в эксплуатацию, передача многоквартирных домов в муниципальную собственность, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, снос многоквартирных домов;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;

3) проведение капитального ремонта;

4) принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период.

9. Предложения по актуализации региональной программы капитального ремонта с приложением документов, подтверждающих наличие оснований, предусмотренных частью 8 настоящей статьи и информация, предусмотренная частью 2 настоящей статьи в отношении домов, введенных в эксплуатацию в период, предшествующий актуализации региональной программы, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган ежегодно не позднее 1 октября. Уполномоченный орган проверяет обоснованность этих предложений, обобщает их и осуществляет подготовку изменений в региональную программу.;"

7) [статью 7](#) дополнить пунктами 5 и 6 следующего содержания:

"5) осуществление строительного контроля;

6) экспертиза сметной документации.;"

8) [статью 8](#) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4) дата последнего проведения капитального ремонта каждого конструктивного элемента общего имущества многоквартирного дома.;"

9) [дополнить](#) статьей 8-1 следующего содержания:

"Статья 8-1. Порядок зачета средств
в счет исполнения на будущий период обязательств
по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками
помещений в многоквартирных домах

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой 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, 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, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с [частью 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, 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. Собственники помещений в многоквартирном доме для зачета средств, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, представляют региональному оператору следующие документы:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение общего собрания о выполнении работ по капитальному ремонту с указанием перечня работ, их стоимости, порядка и источников их финансирования;

2) договор о проведении работ по капитальному ремонту;

3) акт приемки выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) документы, подтверждающие оплату выполненных работ по договору на оказание услуг и

(или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор осуществляет проверку достоверности и полноты представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах или мотивированное решение об отказе в его осуществлении.

4. Основанием для отказа в осуществлении зачета средств является наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств:

1) подача документов о зачете средств лицом, не уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

2) представление не в полном объеме и (или) недостоверных сведений, указанных в части 2 настоящей статьи.

5. Уведомление о принятом решении направляется собственникам помещений в многоквартирном доме в течение 20 дней со дня его принятия."

Статья 2

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

Губернатор
Сахалинской области
А.В.Хорошавин

г. Южно-Сахалинск
23 декабря 2013 года
N 119-ЗО
