



## **КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

# **ЗАКОН**

### **ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят Курганской областной Думой

29 октября 2013 года

#### **Статья 1. Общие положения**

Настоящий закон в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курганской области (далее также – капитальный ремонт), определяет полномочия органов государственной власти Курганской области в сфере организации проведения капитального ремонта, а также регулирует отдельные правоотношения в сфере организации проведения капитального ремонта.

#### **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем законе**

Основные понятия, используемые в настоящем законе, применяются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 3. Полномочия Курганской областной Думы в сфере организации проведения капитального ремонта**

К полномочиям Курганской областной Думы в сфере организации проведения капитального ремонта, относятся:

- 1) осуществление в пределах своих полномочий законодательного регулирования в сфере организации проведения капитального ремонта;
- 2) осуществление контроля за соблюдением и исполнением законов Курганской области в сфере организации проведения капитального ремонта;
- 3) осуществление иных полномочий в сфере организации проведения капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 4. Полномочия Правительства Курганской области в сфере организации проведения капитального ремонта**

К полномочиям Правительства Курганской области в сфере организации проведения капитального ремонта относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее — минимальный размер взноса на капитальный ремонт);
- 2) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 3) установление порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - взнос на капитальный ремонт), и обеспечением сохранности этих средств;
- 4) создание специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональный оператор), решение вопросов о формировании его имущества, утверждение учредительных документов, установление порядка деятельности регионального оператора;
- 5) установление порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;
- 6) определение размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сформированного исходя из

минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее — размер предельной стоимости работ);

7) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам и займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Курганской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;

8) утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта), внесение в нее изменений, в том числе в целях актуализации;

9) установление порядка утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;

10) определение уполномоченного органа исполнительной власти Курганской области, осуществляющего на конкурсной основе отбор аудиторской организации (аудитора) для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

11) определение порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

12) осуществление иных полномочий в сфере организации проведения капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 5. Полномочия уполномоченного органа исполнительной власти Курганской области, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в сфере организации проведения капитального ремонта**

К полномочиям уполномоченного органа исполнительной власти Курганской области, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, (далее - орган государственного жилищного надзора Курганской области) в сфере организации проведения капитального ремонта относятся:

1) осуществление контроля за формированием фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта), в том числе:

ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

ведение реестра специальных счетов;  
информирование органов местного самоуправления муниципальных образований Курганской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

2) представление сведений, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктами 1 и 4 статьи 8 настоящего закона, 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;

3) осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

4) осуществление мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

5) осуществление иных полномочий в сфере организации проведения капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается постановлением Правительства Курганской области ежегодно до 1 июня года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Размер взноса на капитальный ремонт определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

## **Статья 7. Определение способа формирования фонда капитального ремонта**

1. 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;

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.

2. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

## **Статья 8. Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

1. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора Курганской области следующие сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора:

1) информацию о многоквартирном доме (этажность, общая площадь многоквартирного дома, площадь жилых помещений, количество квартир, количество граждан, зарегистрированных в многоквартирном доме, год ввода в эксплуатацию, год последнего капитального ремонта);

2) договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, заключенный между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором;

3) о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Сведения, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, представляются региональным оператором в орган государственного жилищного надзора Курганской области ежегодно не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным.

3. Сведения, указанные в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, представляются региональным оператором ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором.

4. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора Курганской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников

помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

5. Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме представляются владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора Курганской области ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

6. Сведения о размере остатка средств на специальном счете представляются владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора Курганской области ежегодно не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным.

7. Представление сведений, указанных в настоящей статье, осуществляется с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», почтовым отправлением, а также иным способом, позволяющим обеспечить подтверждение получения адресатом.

## **Статья 9. Сведения, подлежащие представлению владельцем специального счета и региональным оператором**

1. Владелец специального счета представляет по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному счету.

2. Региональный оператор по запросу представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме одному из собственников помещений в многоквартирном 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, сведения о:

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

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

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

3. Сведения, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, не позднее 30 дней с момента получения запроса. Запрашиваемая информация представляется с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», почтовым отправлением, а также иным способом, позволяющим обеспечить подтверждение получения адресатом информации.

## **Статья 10. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта**

1. Региональная программа капитального ремонта утверждается Правительством Курганской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета, местных бюджетов.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на 30 лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Курганской области, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу в соответствии с действующим законодательством;

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

3) плановый год проведения капитального ремонта.

3. Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, установленных в статье 11 настоящего закона.

4. Региональная программа капитального ремонта формируется дифференцированно по муниципальным образованиям Курганской области.

5. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, не

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

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

7. Разработку проекта региональной программы капитального ремонта осуществляет исполнительный орган государственной власти Курганской области, осуществляющий отраслевое либо межотраслевое управление в сферах строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства.

В процессе разработки проекта региональной программы капитального ремонта (изменений в нее) исполнительный орган государственной власти Курганской области, осуществляющий отраслевое либо межотраслевое управление в сферах строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства:

1) формирует проект региональной программы капитального ремонта;

2) направляет проект региональной программы капитального ремонта (изменений в нее) для утверждения в Правительство Курганской области;

3) осуществляет подготовку изменений в региональную программу капитального ремонта, в том числе в целях актуализации.

В целях формирования проекта региональной программы капитального ремонта, внесения изменений в утвержденную региональную программу капитального ремонта органы местного самоуправления муниципальных образований Курганской области могут быть наделены законом Курганской области отдельными государственными полномочиями Курганской области по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курганской области.

8. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, 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 исполнительный орган государственной власти Курганской области, осуществляющий отраслевое либо межотраслевое управление в сферах строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, органы местного самоуправления муниципальных образований Курганской области обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в



порядке, установленном постановлением Правительства Курганской области.

### **Статья 11. Критерии очередности проведения капитального ремонта**

1. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться 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 в соответствии с действующим законодательством.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта осуществляется исходя из следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

3) год постройки многоквартирного дома (применяется в случае отсутствия информации о годе ввода в эксплуатацию указанного многоквартирного дома).

### **Статья 12. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов**

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется органом государственного жилищного надзора Курганской области в порядке, установленном Правительством Курганской области.

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

3. Орган государственного жилищного надзора Курганской области ежегодно до 1 марта года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, представляет в Правительство Курганской области доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Курганской области, включающий предложения по

обеспечению сохранности многоквартирных домов, приведению их в надлежащее состояние и безопасности проживания в них.

### **Статья 13. 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 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 многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

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

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, также включает в себя:

1) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

2) разработку сметной документации;

3) проведение государственной экспертизы проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

4) осуществление строительного контроля;

5) проведение энергетического обследования многоквартирного дома.

3. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки,

предоставляемой Курганской областью, включает в себя услуги и (или) работы, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

#### **Статья 14. Правовое положение и формирование имущества регионального оператора**

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

2. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим законом и иными нормативными правовыми актами Курганской области.

3. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними настоящим законом и иными нормативными правовыми актами Курганской области.

4. 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.

5. Взнос учредителя осуществляется за счет средств областного бюджета.

6. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет взноса учредителя и других не запрещенных законом источников.

7. 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.

8. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в 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. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа).

## **Статья 15. Функции регионального оператора и порядок их выполнения**

1. 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. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

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

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

5) взаимодействие с органами государственной власти Курганской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Курганской 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;

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 эффективности и энергосбережения жилищно-коммунального хозяйства;

7) утверждение проектной документации;

8) утверждение сметной документации;

9) иные функции, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим законом и учредительными документами регионального оператора.

2. Региональный оператор выполняет функции, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в том числе финансирует расходы на капитальный ремонт, в соответствии с региональной программой капитального ремонта и краткосрочными планами реализации региональной программы капитального ремонта.

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

4. Взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, аккумулируются на счетах регионального оператора в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации для кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет.

Счета открываются региональным оператором на основании результатов отбора кредитной организации на конкурсной основе.

Отбор кредитной организации проводится в порядке, установленном исполнительным органом государственной власти Курганской области, осуществляющим отраслевое либо межотраслевое управление в сферах строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства.

## **Статья 16. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта**

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Региональный оператор осуществляет финансирование расходов на проведение капитального ремонта при соблюдении следующих условий:

1) основанием для полной оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, оформленный в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) в качестве аванса может быть выплачено не более 30 процентов стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по договору;

3) оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта осуществляется в размере, не превышающем размер предельной стоимости работ, установленный Правительством Курганской области;

4) оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренных пунктами 1 и 2 статьи 13 настоящего закона, за счет средств фонда капитального ремонта не допускается.

### **Статья 17. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор привлекает подрядные организации, заключает с ними от своего имени договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивает при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации, осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ.

2. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем проведения конкурса на право заключения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3. Конкурс проводится региональным оператором.

4. Порядок проведения конкурса, в том числе определение состава и содержания конкурсной документации, рассмотрения и оценки заявок, подведения итогов конкурса, утверждается исполнительным органом государственной власти Курганской

области, осуществляющим отраслевое либо межотраслевое управление в сферах строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства.

5. В состав конкурсной комиссии по согласованию могут быть включены представители органов государственной власти Курганской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Курганской области, на территории которых планируется проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного региональной программой капитального ремонта.

6. К участию в конкурсе допускаются юридические лица, индивидуальные предприниматели, соответствующие следующим обязательным требованиям:

1) соответствие юридического лица, индивидуального предпринимателя требованиям, установленным действующим законодательством к лицам, осуществляющим выполнение работ, являющихся предметом конкурса;

2) непроведение ликвидации юридического лица, отсутствие решения арбитражного суда о признании юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

3) неприостановление деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе;

4) отсутствие у юридического лица, индивидуального предпринимателя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

5) наличие у юридического лица, индивидуального предпринимателя свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в случае необходимости выполнения таких работ при проведении капитального ремонта.

7. Информация о сроках, месте проведения конкурса, конкурсная документация подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации, установленных порядком проведения конкурса, утвержденным в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи.

## Статья 18. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета и (или) региональный оператор обязаны направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

2. Средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в срок не более тридцати дней после подписания акта приемки работ по сносу или реконструкции многоквартирного дома. Средства фонда капитального ремонта, оставшиеся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по сносу многоквартирного дома, перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором собственникам помещений в этом многоквартирном доме по результатам исполнения указанного договора пропорционально уплаченным ими взносам.

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

1) решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, принятое в соответствии с действующим законодательством;

2) разрешение на снос многоквартирного дома, выданное в соответствии с действующим законодательством;

3) договор на выполнение работ по сносу многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов, согласованный с органом местного самоуправления и заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений в многоквартирном доме;

4) акт приемки выполненных работ по договору, указанному в подпункте 3 пункта 3 настоящей статьи;

5) выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о прекращении существования объекта недвижимости;

6) решение собственников помещений в многоквартирном доме о возврате оставшихся после выполнения работ по сносу



многоквартирного дома средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;

7) заявление каждого собственника помещений в многоквартирном доме о возврате на указанный им банковский счет оставшихся после оплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором договора на выполнение работ по сносу многоквартирного дома средств фонда капитального ремонта.

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

1) решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции, принятое в соответствии с действующим законодательством;

2) разрешение на реконструкцию многоквартирного дома, выданное в соответствии с действующим законодательством;

3) договор на выполнение работ по реконструкции многоквартирного дома с указанием сроков и порядка расчетов, согласованный с органом местного самоуправления и заключенный лицом, указанным в решении собственников помещений в многоквартирном доме;

4) счет на оплату аванса по договору, указанному в подпункте 3 пункта 4 настоящей статьи;

5) акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в пункте 4 настоящей части), согласованный с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

7. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Курганской области или муниципальному образованию Курганской области, владелец специального счета и (или) региональный оператор обязан рассмотреть обращение собственников в тридцатидневный срок и выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта в течение трех месяцев с даты поступления заявления собственника помещений в этом многоквартирном доме о возврате средств фонда капитального ремонта на указанный им банковский счет. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации права.

8. Возврат средств каждому собственнику помещений в многоквартирном доме осуществляется путем безналичного перечисления средств владельцем специального счета или региональным оператором на счет, указанный в заявлении о возврате, пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения.

#### **Статья 19. 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 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 средств областного бюджета 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 порядке, установленном настоящей статьей, 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. В случае, установленном в пункте 1 настоящей статьи, зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, принятого на общем собрании собственников в многоквартирном доме.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и документы, подтверждающие оплату таких услуг и (или) работ подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, указанным в решении собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение 30 дней с даты их поступления и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома или об отказе в проведении данного зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

5. Решение об отказе в проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома принимается в случае, если:

1) не соблюдены условия проведения зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи;

2) не представлены предусмотренные пунктом 3 настоящей статьи документы;

3) представлены документы, которые не подтверждают факт оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Решение об отказе в проведении зачета должно содержать обоснование такого отказа с обязательной ссылкой на положения пункта 5 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения, и указание на допущенные нарушения.

7. Копия решения регионального оператора, указанного в пункте 4 настоящей статьи, направляется лицу, указанному в пункте 3 настоящей статьи.

## **Статья 20. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора**

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется в размере не более 90 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

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

3. Условия размещения региональным оператором временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности и не должны 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.

## **Статья 21. Отчетность и аудит регионального оператора**

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому ежегодно.

2. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне до 1 июня года, следующего за отчетным.

## Статья 22. Вступление в силу настоящего закона

1. Настоящий закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014 год устанавливается постановлением Правительства Курганской области не позднее чем через месяц после дня вступления в силу настоящего закона.

3. Орган государственного жилищного надзора Курганской области не позднее чем через месяц после дня вступления в силу настоящего закона представляет в Правительство Курганской области доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Курганской области, включающий предложения по обеспечению сохранности многоквартирных домов, приведению их в надлежащее состояние и безопасности проживания в них.

Губернатор Курганской области

О.А. Богомолов

город Курган

«30» октября 2013 года № 63