

**Закон Курской области
от 22 августа 2013 г. N 63-ЗКО**

"О вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Курской области"

Принят Курской областной Думой 20 августа 2013 г.

Статья 1. Предмет регулирования Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 1999 года N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" регулирует отношения в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Курской области.

Статья 2. Срок возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

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

Статья 3. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств

Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств утверждается Администрацией Курской области.

Статья 4. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

Минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме устанавливается Администрацией Курской области ежегодно в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 5. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений которого формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается в размере 30% от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Статья 6. Сроки уплаты взносов на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

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

Статья 7. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами и порядок предоставления таких сведений

1. Порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждается Администрацией Курской области,

2. В целях осуществления контроля за формированием фонда капитального ремонта региональный оператор обязан представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, региональный оператор обязан ежегодно представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, по форме, установленной Администрацией Курской области.

Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, региональный оператор обязан представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, по форме, установленной Администрацией Курской области.

4. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме по форме, установленной Администрацией Курской области. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным годом, представлять в уполномоченный орган государственного жилищного надзора Курской области сведения о размере остатка средств на специальном счете по форме, установленной Администрацией Курской области.

Статья 8. Меры государственной поддержки капитального ремонта

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - государственная поддержка капитального ремонта) осуществляется за счет средств областного бюджета в пределах ассигнований, предусмотренных на эти цели законом Курской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

2. Государственная поддержка капитального ремонта предоставляется на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет областного бюджета на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и законами Курской области.

3. Меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляются независимо от

применяемого собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта,

4. Порядок и условия предоставления государственной поддержки, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Курской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, устанавливаются законами Курской области.

Статья 9. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа) утверждается Администрацией Курской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки капитального ремонта.

2. Региональная программа формируется на срок 30 лет.

Статья 10. Порядок разработки и утверждения региональной программы, требования к ней

1. Для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны в срок до 15 сентября 2013 года представить в органы местного самоуправления информацию обо всех многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной органом исполнительной государственной власти Курской области, реализующим полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса (далее - уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК).

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую в соответствии с частью 1 настоящей статьи информацию обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, и предоставляет обобщенные сведения в уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК не позднее 1 октября 2013 года.

3. Уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, формирует проект региональной программы, разрабатывает проект постановления Администрации Курской области об утверждении региональной программы и направляет их в Администрацию Курской области.

Администрация Курской области утверждает региональную программу в срок до 31 декабря 2013 года.

4. Региональная программа должна отвечать требованиям, установленным настоящей частью, а именно содержать следующие разделы:

- анализ ситуации в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Курской области;
- цели и задачи, сроки реализации региональной программы;
- ресурсное обеспечение региональной программы;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества каждого многоквартирного дома;
- механизм реализации региональной программы;
- порядок контроля за ходом реализации региональной программы.

5. Региональная программа подлежит ежегодной актуализации посредством внесения в нее изменений и (или) дополнений, которая осуществляется в том же порядке, что её разработка и утверждение. Администрация Курской области утверждает проект постановления о

внесении изменений и (или) дополнений в региональную программу не позднее 1 октября каждого года.

Статья 11. Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы

1. В целях реализации региональной программы, 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 капитального ремонта, Администрация Курской области, органы местного самоуправления, утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы в порядке, установленном настоящей статьёй.

2. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком на три года) планы реализации региональной программы до 10 октября года, предшествующего планируемому периоду.

3. Утвержденные органами местного самоуправления краткосрочные планы реализации региональной программы в срок до 20 октября года, предшествующего планируемому, направляются в уполномоченный орган исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК.

4. Краткосрочный (сроком на три года) план реализации региональной программы формируется уполномоченным органом исполнительной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК на основе утвержденных органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональной программы, утверждается Администрацией Курской области в срок до 1 ноября года, предшествующего планируемому, и направляется до 1 декабря года, предшествующего планируемому, региональному оператору.

Статья 12. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, критерии очередности

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе с учетом случаев, установленных пунктами 1 и 2 части 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из следующих критериев:

- 1) более длительный срок эксплуатации многоквартирного дома;
- 2) более ранняя дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) наличие деформации несущих конструкций в многоквартирном доме.

2. Порядок применения критериев, указанных в части 1 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Администрацией Курской области.

Статья 13. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона осуществляется в порядке, установленном Администрацией Курской области.

Статья 14. Дополнительный перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, дополнительно включаются следующие услуги и (или) работы:

1) разработка проектной документации;

2) замена входных дверей в подъезды, оконных и балконных блоков на лестничных площадках, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, могут финансироваться за счет средств государственной поддержки капитального ремонта.

Статья 15. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется Администрацией Курской области.

Статья 16. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Курской области. (определение установленного порядка проведения конкурса)

Статья 17. Создание регионального оператора

1. Администрация Курской области на территории Курской области создает регионального оператора,

2. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Курской области.

Статья 18. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе осуществления им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Помимо функций, предусмотренных частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, к функциям регионального оператора относится оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

2. В целях осуществления своих функций региональный оператор:

- 1) заключает договоры с собственниками помещений, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 2) осуществляет начисление и учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, организует сбор указанных средств;
- 3) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию, предусмотренную частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным;
- 4) открывает на свое имя счета в кредитной организации для аккумулирования взносов собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 5) открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца счета;
- 6) реализует иные права и обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора.

Статья 19. Имущество регионального оператора

1. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же 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 только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного городского округа или на территории муниципальных образований, входящих в состав муниципального района.

2. Порядок использования иного имущества регионального оператора устанавливается Администрацией Курской области.

Статья 20. Порядок выплат владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, подлежащие возврату в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции уполномоченному собственниками помещений лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести месяцев с даты получения региональным оператором копии соответствующего решения.

2. 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, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, региональный оператор обязан перечислить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального

ремонта, подлежащие возврату собственникам помещения в соответствии со статьей 184 Жилищного кодекса Российской Федерации, пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме на основании заявления каждого 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.

Статья 21. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

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, статьей 15 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 окончания оказания всех видов услуг и (или) после выполнения всех видов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных региональной программой по данному многоквартирному дому, и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в части 1 настоящей статьи, и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются акт приемки и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. 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,

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

5. Решение об отказе в осуществлении зачета принимается при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств;

оплата отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, установленного региональной программой, осуществлена с использованием бюджетных средств и (или) средств регионального оператора;

требуется повторное выполнение отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, установленного региональной программой,

в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный региональной программой;

не представлены документы, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) их оплату подрядной организации;

выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не соответствуют перечню работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренному Жилищным кодексом Российской Федерации, и (или) дополнительному перечню работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Законом.

Статья 22. 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), не может превышать 100 процентов объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 50 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Статья 23. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется уполномоченным органом исполнительной государственной власти области в порядке, установленном Администрацией Курской области.

2. Органы государственного финансового контроля Курской области, Контрольно-счетная палата Курской области, финансовые органы Курской области осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств бюджета Курской области в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Статья 24. Порядок принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета и аудиторского заключения регионального оператора на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

1. Годовой отчет регионального оператора направляется в Курскую областную Думу, Администрацию Курской области, Общественную палату Курской области в срок до 1 июля года, следующего за отчетным годом.

2. Для проведения обязательного аудита Администрация Курской области отбирает аудиторскую организацию (аудитора) на конкурсной основе.

3. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Администрацией Курской области, а также учредительными документами регионального оператора.

4. Годовой отчет регионального оператора размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации в месячный срок после его утверждения высшим органом управления регионального оператора.

5. Аудиторское заключение размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в двухмесячный срок со дня его получения от аудиторской организации (аудитора).

Статья 25. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

2. Органам исполнительной власти Курской области в течение трех месяцев со дня принятия настоящего Закона обеспечить разработку и принятие нормативных правовых актов Курской области, необходимых для реализации настоящего Закона.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Курской области в течение двух месяцев со дня принятия настоящего Закона разработать и принять в установленном порядке муниципальные правовые акты, необходимые для реализации настоящего Закона.

Губернатор Курской области

А.Н. Михайлов

г. Курск

22 августа 2013 г.

№ 63-ЗКО