

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

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

Принят
Сахалинской областной Думой
4 июля 2013 года

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует отдельные вопросы в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

Статья 1. Формирование фонда капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее - фонд капитального ремонта):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет лица, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее - региональный оператор), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30.

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

(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

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 N 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.

Статья 2. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Сахалинской области устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 3. Региональный оператор

1. Региональный оператор - специализированная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

2. Решение о создании регионального оператора принимается постановлением Правительства Сахалинской области.

3. Региональный оператор учреждается уполномоченным органом.
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

4. Учредительные документы регионального оператора утверждаются постановлением Правительства Сахалинской области.

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

(часть 5 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

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.

(часть 5-1 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

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.

(часть 5-2 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

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

(часть 6 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

7. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30.

8. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют 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 регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

9. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30.

10. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в порядке, установленном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, законом Сахалинской области и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

11. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

12. Порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской отчетности (финансовой) отчетности, утверждения договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

13. Региональный оператор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
(часть 13 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

Статья 3-1. Порядок выполнения
региональным оператором своих функций

(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

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 предоставлении 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.

Статья 4. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, который 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), устанавливается в размере не менее 60 процентов и не более 90 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

2. При расчете объема взносов, поступивших на счета регионального оператора на капитальный ремонт за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из иных источников, в том числе из бюджетов всех уровней.

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

(в ред. Закона Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)

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.

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

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)

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.

Статья 7. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

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, включает помимо установленных [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации следующие услуги и (или) работы:

- 1) выполнение инженерных изысканий;
- 2) подготовка проектной документации;
- 3) осуществление авторского надзора;
- 4) осуществление государственной экспертизы проектной документации;
- 5) осуществление строительного контроля;

(п. 5 введен [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

6) экспертиза сметной документации.

(п. 6 введен [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

Статья 8. Критерии очередности
осуществления капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе исходя из критериев, установленных [частью 3 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и следующих критериев очередности:

- 1) износ многоквартирного дома;
- 2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- 3) объем фактически поступивших взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) дата последнего проведения капитального ремонта каждого конструктивного элемента общего имущества многоквартирного дома.

(п. 4 введен [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

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

(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

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 9. Использование средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию

Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 10. Предоставление сведений о поступивших средствах в фонд капитального ремонта

Порядок предоставления владельцем специального счета 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 устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 11. Порядок привлечения 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, а также в случае предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета Сахалинской области управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу привлечение указанными лицами подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе. Порядок такого привлечения устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 12. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Порядок и сроки предоставления владельцем специального счета сведений в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3](#) и

статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета;

2) ежегодно в срок не позднее первого марта года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о размере остатка средств на специальном счете;

3) ежеквартально в срок до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Порядок и сроки предоставления региональным оператором сведений в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) ежегодно в срок не позднее первого марта года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области адресный перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) ежеквартально в срок до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Статья 13. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и за обеспечением сохранности этих средств устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 14. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор
Сахалинской области
А.В.Хорошавин

г. Южно-Сахалинск
15 июля 2013 года
N 76-ЗО
