

Опубликовано 7 июля 2013 г.

## **Закон Новосибирской области от 5 июля 2013 года №360-30 "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области"**

### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отношения, связанные с организацией своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (далее - капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах).

#### **Статья 2. Полномочия органов государственной власти Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Законодательное Собрание Новосибирской области:

- 1) принимает законы Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и осуществляет контроль за их соблюдением и исполнением;
- 2) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. Правительство Новосибирской области:

- 1) устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом, и осуществляет его индексацию;
- 2) устанавливает порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 3) утверждает региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) устанавливает порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) определяет размер 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, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее - размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в порядке, установленном настоящим Законом;
- 6) устанавливает порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям, установленным федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области;
- 7) устанавливает порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, а также утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);
- 8) устанавливает порядок применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установленных статьей 11 настоящего Закона;
- 9) устанавливает порядок принятия решения областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета Новосибирской области;
- 10) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области (далее - уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области):

- 1) формирует проект региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом;
- 2) определяет порядок и сроки размещения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения о проверке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;
- 3) устанавливает форму и порядок предоставления сведений об общем имуществе в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;
- 4) устанавливает форму и порядок предоставления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения и предложений по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах;
- 5) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

### **Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА**

#### **Статья 3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее - минимальный размер взноса), устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном настоящим Законом, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения дифференцировано в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом Российской Федерации и статьей 14 настоящего Закона перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта.

2. Минимальный размер взноса устанавливается постановлением Правительства Новосибирской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с разбивкой по годам и может индексироваться на второй и третий год указанного трехлетнего периода, но не более уровня инфляции.

3. Минимальный размер взноса устанавливается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения.

4. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

#### **Статья 4. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах**

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере 30 процентов от размера предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, рассчитанного исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме и указанного в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

#### **Статья 5. Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

1. Региональный оператор обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:
  - 1) о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;
  - 2) 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, - ежемесячно, в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт.
2. Владелец специального счета обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:
  - 1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;
  - 2) о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме - ежемесячно, в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт.
3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области:
  - 1) ведет в электронной форме реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, представленных владельцами специальных счетов, учет информации представляемой в соответствии с частями 1 и 2 настоящей статьи;
  - 2) ежеквартально, не позднее 20 числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, информирует соответствующий орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;
  - 3) предоставляет сведения, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, пунктах 1 - 2 настоящей части, 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, в порядке, установленном этим федеральным органом.
4. Счет, счета регионального оператора могут быть открыты в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

#### **Статья 6. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт**

1. Контроль за целевым использованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора осуществляет Правительство Новосибирской области.
2. Предметом контроля является проверка обоснованности расходов фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, соответствие указанных расходов целям и задачам региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
3. Региональный оператор ежеквартально не позднее 20 числа месяца следующего за последним месяцем отчетного квартала направляет отчет о целевом использовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора, в Правительство Новосибирской области.  
Форма отчета о целевом использовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора устанавливается Правительством Новосибирской области.

### **Глава 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

#### **Статья 7. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. В целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, планирования предоставления государственной поддержки за счет средств областного бюджета Новосибирской области утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта).
2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, при этом проведение капитального ремонта планируется на 25-летний период.

#### **Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта**

1. Правительство Новосибирской области утверждает региональную программу капитального ремонта в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона.
2. Проект региональной программы капитального ремонта формирует уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области.
3. В целях формирования проекта региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение одного месяца с момента вступления в силу настоящего Закона, представляют в органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения, в границах которых расположен многоквартирный дом, сведения об общем имуществе в каждом многоквартирном доме.  
Форма и порядок предоставления сведений об общем имуществе в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, устанавливается уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.
4. Орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения обобщает представленные лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, сведения об общем имуществе в многоквартирных домах.  
Сбор сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной или государственной собственности, а также сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, которые не были представлены лицами, осуществляющими управление указанными многоквартирными домами, в срок, установленный в части 3 настоящей статьи, осуществляет орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения в границах которого расположены указанные многоквартирные дома. Обобщенные сведения об общем имуществе всех многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Новосибирской области и предложения по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах представляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области в течение двух месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона.  
Форма и порядок предоставления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения и предложений по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах устанавливается уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.
5. Правительство Новосибирской области утверждает региональную программу капитального ремонта не позднее одного месяца с даты поступления ее проекта, сформированного уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

#### **Статья 9. Порядок актуализации региональной программы капитального ремонта**

1. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации.
2. Для проведения ежегодной актуализации лица, указанные в части 3 статьи 8 настоящего Закона, не позднее 1 августа текущего года представляют в органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения, в границах которых расположен многоквартирный дом, сведения об общем имуществе в каждом многоквартирном доме по форме и в порядке, установленном уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.
3. Органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения обобщают представленные лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, сведения об общем имуществе в многоквартирных домах.  
Сбор сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной или государственной собственности, а также сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, которые не были представлены лицами, осуществляющими управление указанными многоквартирными домами, в срок, установленный в части 2 настоящей статьи, осуществляет орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления поселения в границах которого расположены указанные многоквартирные дома.  
Обобщенные сведения об общем имуществе всех многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Новосибирской области и предложения по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных

многоквартирных домах представляются в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области не позднее 1 сентября текущего года.

Форма и порядок предоставления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения устанавливается уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

4. Уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области на основании сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, представленных органами местного самоуправления, в течение одного месяца с момента их поступления, формирует изменения региональной программы капитального ремонта и направляет их на рассмотрение в Правительство Новосибирской области.

5. Правительство Новосибирской области принимает решение о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта в течение одного месяца с момента их поступления.

#### **Статья 10. Требования к региональной программе капитального ремонта**

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

- 1) наименование муниципального образования Новосибирской области, на территории которого находится многоквартирный дом;
- 2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу;
- 3) информацию об износе общего имущества многоквартирного дома, определяемого по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома на момент формирования региональной программы капитального ремонта;
- 4) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- 5) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 6) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сроки выполнения каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) дату и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

#### **Статья 11. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе капитального ремонта определяется исходя из следующих критериев:

- 1) износ общего имущества многоквартирного дома, определяемого по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;
- 2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 3) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

#### **Статья 12. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы**

1. Органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения утверждают краткосрочные (сроком на три года) планы реализации региональной программы капитального ремонта по многоквартирным домам, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, ежегодно до 1 сентября года предшествующего планируемому, с указанием срока проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, планируемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, объемов и видов муниципальной поддержки.

2. Правительство Новосибирской области на основании утвержденных органами местного самоуправления краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта на территории соответствующего муниципального образования Новосибирской области утверждает краткосрочный (сроком на три года) план реализации региональной программы капитального ремонта ежегодно до 1 октября года предшествующего планируемому с указанием срока проведения капитального ремонта, планируемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, объемов и видов государственной и муниципальной поддержки.

3. Утвержденные краткосрочные планы реализации региональной программы в срок до 20 октября года предшествующего планируемому, направляются региональным операторам, действующим на территории Новосибирской области.

### **Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

#### **Статья 13. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Новосибирской области на три года в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, с учетом типа и этажности многоквартирного дома и подлежит ежегодной индексации, но не более уровня инфляции.

#### **Статья 14. Перечень работ и (или) услуг 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, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, помимо услуг и (или) работ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, включает в себя:

- 1) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 2) проведение экспертизы проектно - сметной документации;
- 3) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 4) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома.

#### **Статья 15. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в виде субсидий (далее - финансовая поддержка) предоставляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области, объем которых определяется в областном бюджете Новосибирской области на очередной финансовый год и плановый период.

2. Финансовая поддержка предоставляется на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

- 1) товариществам собственников жилья
- 2) жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3) управляющим организациям.

3. Финансовая поддержка в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляется независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

4. Финансовая поддержка применяется к видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и статьей 14 настоящего Закона.

5. Субъектам, указанным в части 2 настоящей статьи, финансовая поддержка предоставляется при условии отсутствия задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме на дату обращения о предоставлении мер финансовой поддержки.

6. Для получения финансовой поддержки уполномоченные лица субъектов, указанных в части 2 настоящей статьи, предоставляют письменные заявления в уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, в срок до 1 марта года, в котором будет осуществляться капитальный ремонт многоквартирного дома согласно региональной программе капитального ремонта. Субъекты, указанные в части 2 настоящей статьи к письменному заявлению прилагают выписку банка о реквизитах счета.

7. Решение о предоставлении финансовой поддержки либо об отказе в ее предоставлении уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области принимает в порядке, устанавливаемом Правительством Новосибирской области. Размер финансовой поддержки определяется в соответствии с методикой расчета финансовой поддержки, утверждаемой Правительством Новосибирской области.

### **Глава 5. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ, ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

#### **Статья 16. Создание регионального оператора**

На территории Новосибирской области создаются следующие региональные операторы:  
 региональный оператор, действующий на всей территории Новосибирской области, за исключением города Новосибирска;  
 региональный оператор, действующий на территории города Новосибирска.

#### **Статья 17. Функции регионального оператора**

Помимо функций, предусмотренных частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, функциями регионального оператора являются:

- 1) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;
- 2) 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;
- 3) иные предусмотренные учредительными документами регионального оператора функции.

#### **Статья 18. Порядок выполнения региональным оператором своих функций**

1. В целях осуществления функций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, 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) организует начисление, сбор 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;
  - 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) осуществляет иную деятельность, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и уставом регионального оператора.
2. В случае наличия на территории муниципального образования многоквартирных домов, относящихся к муниципальному жилищному фонду, функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляются органами местного самоуправления такого муниципального образования на основании договора, заключенного с соответствующим региональным оператором.

#### **Статья 19. Порядок использования имущества регионального оператора**

Деятельность регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Новосибирской области и иных не запрещенных источников, установленных законодательством Российской Федерации, регламентирующим деятельность некоммерческих организаций.

#### **Статья 20. Возврат средств фонда капитального ремонта**

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.
2. Средства на цели сноса и реконструкции перечисляются региональным оператором 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.
3. 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, Новосибирской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном частями 4 и 5 настоящей статьи, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.
4. В случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, перечисляются региональным оператором на основании заявления собственника, на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение в многоквартирном доме на дату подачи заявления.

#### **Статья 21. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ и (или) услуг в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ и (или) услуг, но не свыше размера предельной стоимости этих работ, 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 услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома 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 и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приема выполненных работ 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.

#### **Статья 22. 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 как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, при этом размер доли устанавливается в размере 90 процентов.  
 При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора, на капитальный ремонт за предшествующий год не учитываются средства, полученные из иных источников, бюджета Новосибирской области и (или) местных бюджетов.
2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 70 процентов от объема взносов планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

#### **Статья 23. Отчетность и аудит регионального оператора**

1. Отчетный период регионального оператора устанавливается с 1 января по 31 декабря текущего года включительно. Годовой отчет регионального оператора подготавливается и рассматривается высшим органом управления регионального оператора ежегодно не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным годом, и направляется в попечительский совет, который утверждает его в срок до 1 мая года, следующего за отчетным годом.

2. Годовой отчет регионального оператора включает в себя отчет о деятельности регионального оператора за прошедший отчетный период, годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора за отчетный год. В целях настоящего закона годовой финансовой (бухгалтерской) отчетностью регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним.

3. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, на конкурсной основе.

4. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Новосибирской области. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

5. Годовой отчет, аудиторское заключение размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок до 1 июля года, следующего за отчетным.

#### **Статья 24. Вступление Закона в силу**

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

**Губернатор Новосибирской области В.А.Юрченко**

Размещение нормативно-правовых актов регионов на сайте "Российской Газеты" не является их официальной публикацией



© 1998-2014 "Российская газета"  
Электронные адреса отделов газеты можно посмотреть на странице "Контакты".  
Обо всем остальном пишите по адресу [rg@rg.ru](mailto:rg@rg.ru)