



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**О законе области "О регулировании некоторых вопросов
в сфере обеспечения проведения капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах на территории
Вологодской области"**

Законодательное Собрание области **п о с т а н о в л я е т :**

Принять закон области "О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области".

Председатель Законодательного
Собрания области

Г.Е. Шевцов

Вологда
29 мая 2013 года
№ 343

**ЗАКОН
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**О РЕГУЛИРОВАНИИ НЕКОТОРЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ
ОРГАНИЗАЦИИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
№ 3088-ОЗ от 11.06.2013**

Статья 1. Предмет регулирования настоящего закона области

Настоящий закон области регулирует отношения по установлению: особенностей деятельности специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

срока для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

срока вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации;

порядка установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взнос на капитальный ремонт);

порядка подготовки и утверждения областной программы капитального ремонта и требований к такой программе;

порядка и условий предоставления товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств областного бюджета мер финансовой поддержки на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

порядка и сроков представления региональным оператором в уполномоченный орган исполнительной государственной власти области, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор (далее - орган государственного надзора области), сведений 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;

перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета;

порядка и сроков представления владельцем специального счета в орган государственного надзора области сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, размере остатка средств на специальном счете.

Статья 2. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор создается Вологодской областью в организационно-правовой форме фонда без ограничения срока его деятельности.

2. Региональный оператор создается в целях формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Вологодской области, и обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах (далее – фонд капитального ремонта).

3. Правовое положение регионального оператора определяется Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность некоммерческих организаций, а также настоящим законом области.

4. Местом нахождения регионального оператора является город Вологда.

Статья 3. Решение о создании регионального оператора

1. Решение о создании регионального оператора принимается Правительством области.

2. Функции и полномочия учредителя регионального оператора на основании решения Правительства области осуществляет уполномоченный орган исполнительной государственной власти области (далее – уполномоченный орган).

3. Учредительные документы регионального оператора утверждаются уполномоченным органом по согласованию с органом исполнительной государственной власти области по управлению имуществом области.

Статья 4. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
 - 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
 - 3) других не запрещенных законом источников.
2. Взнос учредителя осуществляется путем внесения средств областного бюджета.
3. Региональному оператору может передаваться имущество, находящееся в собственности области и необходимое для обеспечения его деятельности в соответствии с федеральным и областным законодательством.
4. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим законом области.
5. 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.
6. Средства, поступившие региональному оператору от собственников помещений одних многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта у регионального оператора, могут быть на возвратной основе использованы на ремонт других домов, накапливающих денежные средства у этого же регионального оператора, при этом указанное взаимное финансирование допускается исключительно в рамках одного муниципального района (городского округа).
7. Имуществом, указанным в пунктах 1 и 3 части 1 настоящей статьи, региональный оператор пользуется и распоряжается самостоятельно.

Статья 5. Попечительский совет и органы управления регионального оператора

1. Попечительский совет является органом регионального оператора и осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, принятием органами управления регионального оператора решений и их исполнением, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства.
2. Попечительский совет регионального оператора действует на общественных началах, члены попечительского совета не состоят в штате регионального оператора.
3. Состав попечительского совета регионального оператора утверждается Правительством области. В состав попечительского совета в том числе

включаются депутаты Законодательного Собрания области, члены Общественной палаты области.

4. Количество членов попечительского совета регионального оператора и порядок его формирования и деятельности устанавливаются учредительными документами регионального оператора.

5. Попечительский совет регионального оператора:

1) утверждает планы деятельности регионального оператора;

2) принимает решение о внесении изменений в устав регионального оператора;

3) утверждает годовой отчет регионального оператора, направляет его Губернатору области, в Законодательное Собрание области, Общественную палату области;

4) осуществляет согласование договора с аудиторской организацией (аудитором), отобранной на конкурсной основе для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора;

5) рассматривает не реже одного раза в полгода информацию правления регионального оператора о результатах деятельности регионального оператора и вырабатывает свои рекомендации по итогам рассмотрения такой информации;

6) ежегодно утверждает по представлению правления регионального оператора общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора, а также его изменения;

7) принимает решение об одобрении сделки, в отношении которой имеется заинтересованность директора регионального оператора;

8) принимает решение об одобрении сделки, связанной с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения региональным оператором прямо либо косвенно имущества, стоимость которого более чем в 20 тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда, за исключением имущества, указанного в пункте 2 части 1 статьи 4 настоящего закона области;

9) принимает иные решения в случаях, предусмотренных учредительными документами регионального оператора.

6. Передача полномочий попечительского совета регионального оператора, предусмотренных настоящим законом области, органам управления регионального оператора не допускается.

7. Руководство текущей деятельностью регионального оператора осуществляется органами управления регионального оператора: единоличным – директором и коллегиальным – правлением.

8. Порядок формирования и деятельности органов управления регионального оператора определяется учредительными документами регионального оператора.

9. Директор и члены правления регионального оператора работают на постоянной основе.

10. Размер заработной платы директора и членов правления регионального оператора утверждается попечительским советом регионального оператора.

11. Директор регионального оператора:

1) действует от имени регионального оператора и представляет без доверенности интересы регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями и гражданами;

2) осуществляет руководство правлением регионального оператора;

3) организует исполнение решений попечительского совета и правления регионального оператора;

4) издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности регионального оператора;

5) утверждает организационную структуру регионального оператора;

6) утверждает штатное расписание регионального оператора, определяет правила внутреннего трудового распорядка, форму, размер и систему оплаты труда работников регионального оператора, за исключением директора и членов правления;

7) назначает на должность и освобождает от должности работников регионального оператора, распределяет обязанности между ними;

8) принимает решения о распоряжении имуществом регионального оператора, за исключением случаев, установленных федеральным и областным законодательством;

9) принимает решения по иным отнесенным к компетенции регионального оператора вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции попечительского совета и правления регионального оператора.

12. Правление регионального оператора:

1) обеспечивает выполнение решений попечительского совета регионального оператора;

2) информирует попечительский совет регионального оператора о деятельности регионального оператора;

3) утверждает вопросы повестки дня заседания правления для обсуждения на попечительском совете регионального оператора;

4) рассматривает годовой отчет регионального оператора в целях его последующего утверждения попечительским советом регионального оператора;

5) утверждает финансовый план доходов и расходов (бюджет) регионального оператора, в том числе смету административно-хозяйственных расходов, в пределах объема, утвержденного попечительским советом регионального оператора;

б) осуществляет иные полномочия, предусмотренные учредительными документами регионального оператора.

Статья 6. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным федеральным и областным законодательством требованиям осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством области.

2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе.

3. Порядок проведения конкурса по отбору аудиторской организации (аудитора) утверждается Правительством области.

4. Решение о проведении аудита принимается директором регионального оператора не позднее 1 мая года, следующего за отчетным.

5. Утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляется директором регионального оператора по согласованию с попечительским советом регионального оператора.

6. Региональный оператор размещает ежегодно не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, на сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне.

7. Региональный оператор ежегодно размещает на сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" следующую информацию:

1) не позднее 1 ноября текущего года – перечень планируемых к выполнению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на очередной год;

2) не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, – перечень многоквартирных домов с указанием проведенных работ по капитальному ремонту и произведенных расходов.

Статья 7. Финансовая устойчивость деятельности регионального оператора

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в

будущем периоде), определяется в размере не более 90 % от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

Статья 8. Выполнение региональным оператором своих функций

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены Областной программой капитального ремонта многоквартирных домов на территории Вологодской области (далее также – областная программа), и финансирование капитального ремонта.

2. Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в следующих случаях:

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

2) по инициативе регионального оператора при наличии согласия органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения.

3. Привлечение региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется путем проведения открытого конкурса на право заключения договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту.

4. Участниками конкурса могут быть любые юридические лица или индивидуальные предприниматели. Для участия в конкурсе допускаются лица, соответствующие следующим требованиям:

1) соответствие участника конкурса требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, являющихся предметом конкурса;

2) деятельность участника конкурса не должна быть приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) у участника конкурса не должно быть просроченной задолженности перед бюджетами всех уровней и (или) государственными внебюджетными фондами;

4) участник конкурса не должен находиться в процессе ликвидации или в процедуре банкротства;

5) отсутствие участника конкурса в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

5. Порядок организации, проведения и подведения итогов конкурса устанавливается Правительством области.

Статья 9. Реорганизация и ликвидация регионального оператора

Реорганизация и ликвидация регионального оператора осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Статья 10. Срок для принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение двух месяцев после официального опубликования областной программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Статья 11. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через шесть месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 12. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется в рублях на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается постановлением Правительства области.

Статья 13. Областная программа капитального ремонта многоквартирных домов на территории Вологодской области

1. Областная программа включает в себя следующие сведения:

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

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый год проведения капитального ремонта;

4) физический износ многоквартирного дома (в процентах);

5) год постройки многоквартирного дома;

6) год проведения последнего капитального ремонта;

7) год предполагаемого проведения капитального ремонта.

2. Очередность проведения капитального ремонта определяется в областной программе исходя из следующих критериев отбора многоквартирных домов:

1) физический износ в процессе эксплуатации многоквартирного дома в целом или отдельных его частей;

2) год постройки многоквартирного дома;

3) год проведения последнего капитального ремонта;

4) наличие в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), которые подлежат установке в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и других нормативных правовых актов Российской Федерации.

3. В первоочередном порядке областной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта объектов, указанных в пунктах 1 и 2 части 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Областная программа капитального ремонта многоквартирных домов на территории Вологодской области разрабатывается уполномоченным органом.

5. Для подготовки областной программы органы местного самоуправления поселений и городских округов области направляют в уполномоченный орган информацию о многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования, с учетом очередности проведения капитального ремонта, установленной частями 2 и 3 настоящей статьи.

6. Информация направляется на бумажном и электронном носителях в сроки и по форме, которые устанавливаются Правительством области.

7. Уполномоченный орган обобщает поступившую от органов местного самоуправления информацию и готовит проект областной программы.

8. Проект областной программы размещается уполномоченным органом на официальных сайтах Правительства области и уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с указанием срока, в течение которого принимаются предложения и замечания по проекту областной программы. Указанный срок не может быть менее 15 календарных дней.

9. Все поступившие в установленный срок предложения и замечания к проекту областной программы должны быть рассмотрены уполномоченным органом не позднее чем через десять рабочих дней со дня окончания срока, в течение которого принимаются предложения и замечания по проекту областной программы.

10. Информация о результатах рассмотрения предложений и замечаний к проекту областной программы размещается на официальных сайтах Правительства области и уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в течение трех рабочих дней со дня окончания срока рассмотрения уполномоченным органом поступивших предложений и замечаний к проекту областной программы.

11. Областная программа утверждается Правительством области.

12. Областная программа подлежит официальному опубликованию и в течение трех рабочих дней после дня ее утверждения размещается уполномоченным органом на официальных сайтах Правительства области и уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

13. Областная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

14. Органы местного самоуправления, товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы либо собственники помещений в многоквартирных домах могут вносить в уполномоченный орган предложения о внесении изменений в областную программу. Уполномоченный орган

обязан в 30-дневный срок со дня поступления рассмотреть поступившее предложение о внесении изменений в областную программу и направить заявителю мотивированный ответ о результатах рассмотрения предложения. Предложения о внесении изменений в областную программу учитываются при актуализации областной программы.

15. Внесение изменений в областную программу осуществляется в порядке, установленном для утверждения областной программы.

Статья 14. Предоставление мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору в форме субсидий юридическим лицам.

2. Порядок определения объема и предоставления субсидий из областного бюджета, указанных в части 1 настоящей статьи, устанавливается Правительством области.

3. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, включает в себя:

1) предусмотренные статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации услуги и (или) работы по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

2) разработку проектной документации для капитального ремонта.

Статья 15. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор представляет ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, в орган государственного надзора области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, с указанием:

1) адреса многоквартирного дома, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора;

2) перечня проведенных работ по капитальному ремонту и произведенных расходов.

2. Региональный оператор представляет ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, в орган государственного надзора области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, в орган государственного надзора области сведения о размере остатка средств на специальном счете.

4. Владелец специального счета обязан представлять ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, в орган государственного надзора области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 16. Вступление в силу настоящего закона области

Настоящий закон области вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор области

О.А. Кувшинников

Принят Законодательным Собранием области 29 мая 2013 года