

**ЗАКОН
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Принят
Волгоградской
областной Думой
5 декабря 2013 года

(в ред. Законов Волгоградской области
от 21.02.2014 [№ 28-ОД](#), от 05.06.2014 [№ 88-ОД](#))

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации устанавливает правовые основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Волгоградской области, а также порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и устанавливает требования к такой программе.

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

капитальный ремонт - замена и (или) восстановление общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе строительных конструкций или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, осуществляемые в соответствии с перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

взносы на капитальный ремонт - обязательные ежемесячные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт;

лица, обязанные вносить взносы на капитальный ремонт, - собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме;

минимальный размер взноса на капитальный ремонт - размер взноса на капитальный ремонт, обеспечивающий финансирование перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту;

фонд капитального ремонта - совокупность денежных средств, сформированная за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальных счетах или специальном счете регионального оператора;

региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области;

специальный счет - счет, открытый в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме.

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Волгоградской области по вопросам проведения капитального ремонта

1. К полномочиям Волгоградской областной Думы в сфере организации и проведения капитального ремонта относятся:

определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

(абзац введен [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

установление порядка предоставления органами местного самоуправления муниципальных образований сведений, необходимых для подготовки региональной программы капитального ремонта;

(абзац введен [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

установление порядка привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту;

осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

2. К полномочиям Правительства Волгоградской области в сфере организации и проведения капитального ремонта относятся:

установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта, определение сведений, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта;

установление порядка включения многоквартирных домов в

региональную программу капитального ремонта в порядке очередности, установленной региональной программой капитального ремонта;

утверждение краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;

определение объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта;

определение порядка, сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную законом Волгоградской области, либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах;

утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться с использованием государственной поддержки;

утверждение порядка ведения реестров уведомлений, указанных в [статье 6](#) настоящего Закона, и реестров специальных счетов;

создание регионального оператора, установление порядка формирования имущества и деятельности регионального оператора, утверждение учредительных документов регионального оператора;

установление порядка проведения и условий конкурса по отбору кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет региональным оператором;

установление порядка осуществления контроля уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области за обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и целевым расходованием этих средств;

установление порядка осуществления контроля уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области за деятельностью регионального оператора;

установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

(часть 2 в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

3. К полномочиям иных органов исполнительной власти Волгоградской области в сфере организации и проведения капитального ремонта относятся:

осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям;

осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

Глава II. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Статья 3. Порядок расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (далее - минимальный размер взноса) устанавливается в порядке, установленном настоящим Законом, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Минимальный размер взноса определяется на основании оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3. Минимальный размер взноса устанавливается ежегодно до 15 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта. На 2014 год минимальный размер устанавливается в срок до 1 июля 2014 года. На 2015 год минимальный размер устанавливается в срок до 1 декабря 2014 года.

При установлении минимального размера взноса в размере, меньшем, чем необходимый размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в Волгоградской области, минимальный размер взноса планомерно увеличивается на следующие годы реализации региональной программы капитального ремонта вплоть до достижения значения, равного необходимому размеру взноса на капитальный ремонт. (часть 3 в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 05.06.2014 N 88-ОД)

4. Оценка доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт производится уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области с учетом совокупных расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг по муниципальным образованияам Волгоградской области в соответствии с критериями, установленными Правительством Волгоградской области.

Статья 4. Фонд капитального ремонта и способы его формирования

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом и действующим законодательством, в размере, установленном в соответствии со [статьей 3](#) настоящего Закона, или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. (в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

3. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим

сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти Волгоградской области или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Волгоградской области или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решению об изъятии земельного участка.

4. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы (оказаны отдельные услуги) по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное выполнение этих работ (услуг) в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (услуг), засчитываются в порядке, установленном настоящим Законом, 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.

5. Фонд капитального ремонта образуют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальных счетах или на счете регионального оператора.

6. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, в соответствии с уставом товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

7. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в [части 5](#) настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту и авансов за указанные услуги и (или) работы.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в

отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора).

9. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в соответствии с [частью 1 статьи 3](#) настоящего Закона;

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

сроки проведения капитального ремонта, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

владелец специального счета;

русская кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

10. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны в течение пяти дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

11. Не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного [частью 10](#) настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

12. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частью 10](#) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частью 10](#) настоящей статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение 10 дней с даты истечения срока, установленного [частью 11](#) настоящей статьи, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Статья 5. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете

регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора на основании отдельных платежных документов, представляемых региональным оператором ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в [части 3 статьи 175](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, взносы на капитальный ремонт перечисляются на такой специальный счет на основании отдельных платежных документов, представленных владельцем специального счета, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Региональный оператор, владелец специального счета вправе уполномочить третье лицо на представление платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт от имени соответственно регионального оператора, владельца специального счета. Обязательным условием такого соглашения должно являться обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет, счета регионального оператора или специальный счет в сроки, установленные [частями 1 и 2](#) настоящей статьи.

Статья 6. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Волгоградской 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 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, копии протоколов общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Волгоградской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно, в срок до 25-го числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в орган государственного жилищного надзора Волгоградской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

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

4. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Волгоградской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о размере остатка средств на специальном счете.

5. Орган государственного жилищного надзора Волгоградской области

ведет реестр уведомлений, указанных в настоящей статье, реестр специальных счетов, информирует 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.

6. Ведение реестров уведомлений, указанных в настоящей статье, осуществляется органом государственного жилищного надзора Волгоградской области в электронной форме в порядке, установленном Правительством Волгоградской области.

7. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное [частью 5](#) настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Статья 7. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта осуществляется в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 8. Использование средств фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, указанных в [части 1 статьи 17](#) настоящего Закона, а также на иные цели, предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 9. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

2. Владельцем специального счета может быть:

товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;

региональный оператор, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном

специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

4. Договор специального счета является бессрочным.

5. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определенных жилищным законодательством Российской Федерации, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

6. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

7. Особенности открытия и закрытия специального счета, а также совершение операций по специальному счету определяются в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 10. Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с постановлением Правительства Волгоградской области, указанных в [пункте 3 части 2 статьи 11](#) настоящего Закона, 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 за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местных бюджетов в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами Волгоградской области, муниципальными правовыми актами.

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

Глава III. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Статья 11. Региональная программа капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта (далее - региональная программа) утверждается Правительством Волгоградской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки. Региональной программой определяются предельные сроки проведения капитального ремонта многоквартирных домов собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором.

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

2. Региональная программа формируется на 30 лет - срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области, и включает в себя:

1) основные цели и задачи региональной программы;

2) планируемые показатели выполнения региональной программы;

3) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. В региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную законом Волгоградской области. Правительством Волгоградской области должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах, не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы. В региональную программу капитального ремонта не включаются также дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

(п. 3 в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

4) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу;

5) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу;

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

6) размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

3. Внесение в региональную программу изменений, предусматривающих сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

4. Перенос установленного региональной программой срока капитального ремонта на более поздний период (продление межремонтных сроков) не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме.

Статья 12. Порядок подготовки и утверждения региональной программы

1. Региональная программа формируется органом исполнительной власти Волгоградской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сферах строительства, жилищно-коммунального хозяйства, градостроительной деятельности и архитектуры на территории

Волгоградской области (далее - уполномоченный орган), в порядке, установленном настоящей статьей, и утверждается Правительством Волгоградской области.

2. Для формирования региональной программы уполномоченный орган использует данные, полученные по результатам проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, а также необходимые сведения, предоставленные органами местного самоуправления муниципальных образований. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, утверждается постановлением Правительства Волгоградской области. Порядок предоставления органами местного самоуправления муниципальных образований сведений, необходимых для подготовки региональной программы, устанавливается законом Волгоградской области. (часть 2 в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

3. Уполномоченный орган на основании данных, полученных по результатам проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, в течение одного месяца с даты их получения формирует проект региональной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство Волгоградской области.

4. Правительство Волгоградской области утверждает региональную программу с учетом внесенных в нее изменений не позднее 1 октября каждого года.

5. Основаниями для внесения изменений в региональную программу являются:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению из региональной программы капитального ремонта или включению в нее;

2) увеличение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу, на более ранний срок, в том числе по предписаниям и требованиям контролирующих органов;

4) принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Изменения в региональную программу формируются региональным оператором и направляются уполномоченному органу.

Статья 13. Порядок разработки и утверждения краткосрочных программ (планов) реализации региональной программы

1. Органы местного самоуправления муниципальных образований в течение месяца со дня опубликования региональной программы утверждают краткосрочные (на один год) программы (планы) реализации региональной программы в порядке, установленном региональной программой.

2. Уполномоченный орган в течение месяца после утверждения муниципальных краткосрочных программ (планов) реализации региональной программы формирует региональный краткосрочный (на один год) план реализации региональной программы.

3. Методическое обеспечение порядка разработки, утверждения региональных и муниципальных краткосрочных программ (планов)

реализации региональной программы осуществляется уполномоченным органом.

Статья 14. Очередность проведения капитального ремонта

1. В первоочередном порядке региональной программой предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых:

1) требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы;

2) утратил силу. - [Закон](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД.

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

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 15. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов устанавливается Правительством Волгоградской области.

Глава IV. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 16. Решение о проведении капитального ремонта

1. Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#) настоящей статьи.

2. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого в соответствии с региональной программой должен быть проведен капитальный ремонт, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [части 2](#) настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

4. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

(п. 5 введен [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

5. В случае если в срок, указанный в [части 3](#) настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение одного месяца с даты истечения срока, указанного в [части 3](#) настоящей статьи, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора.

О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора и собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято соответствующее решение в течение пяти дней с даты принятия этого решения.

Статья 17. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 05.06.2014 N 88-ОД)

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада, в том числе ремонт или замена балконов;

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 05.06.2014 N 88-ОД)

6) утратил силу. - [Закон](#) Волгоградской области от 05.06.2014 N 88-ОД;

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) разработку проектной документации, в случаях если такая разработка требуется в соответствии с действующим законодательством;

9) проведение государственной экспертизы проекта в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

10) осуществление строительного контроля.

Стоимость услуг и (или) работ, указанных в [пунктах 8 - 10](#) настоящей части, не может превышать семи процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

2. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

доме помимо предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
(часть 3 введена [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

Статья 18. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, с учетом средств государственной поддержки, муниципальной поддержки, устанавливается уполномоченным органом на три года и подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции.

Статья 19. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, организаций, осуществляющих функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном законом Волгоградской области.

2. В случае предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета 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 осуществляется на конкурсной основе в соответствии с порядком, установленным законом Волгоградской области.

3. Приемка услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, производится путем подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также лицом, уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме. Региональный оператор обязан уведомить председателя совета дома, собственников помещений в

этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домом, органы местного самоуправления, а также органы общественного контроля не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки. Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра представителями собственников помещений, органов местного самоуправления, общественного контроля результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом требований безопасности. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, подписанный исполнителем, региональным оператором (заказчиком), представителями собственников помещений, представителем органа местного самоуправления, является основанием для перечисления средств подрядной организации, осуществляющей оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Глава V. ФУНКЦИИ И ПОРЯДОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 20. Порядок создания регионального оператора

1. Региональный оператор создается Правительством Волгоградской области в организационно-правовой форме фонда.

2. Функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

3. Региональный оператор открывает специальные счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются постановлением Правительства Волгоградской области. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в министерстве финансов Волгоградской области. (часть 3 введена [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

Статья 21. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет: взносов учредителя; платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

3. 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. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. При этом такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района, городского округа.

5. Обеспечение административно-хозяйственной деятельности регионального оператора осуществляется за счет:

- доходов от осуществления предпринимательской деятельности;
- доходов от размещения временно свободных средств, кроме средств фондов капитального ремонта;
- поступлений от учредителя;
- иных источников, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

Статья 22. Попечительский совет и органы управления регионального оператора

1. Органами управления регионального оператора являются Правление и генеральный директор.

2. Полномочия органов управления регионального оператора определяются его учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации.

3. В целях осуществления надзора за деятельностью регионального оператора, принятием региональным оператором решений и обеспечением их исполнения создается Попечительский совет регионального оператора. Порядок формирования и деятельности Попечительского совета определяется уставом регионального оператора. В состав Попечительского совета должны включаться представители Волгоградской областной Думы.

Статья 23. Цели деятельности и функции регионального оператора

1. Региональный оператор создается в целях организации финансового обеспечения капитального ремонта, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Волгоградской области.

2. Функциями регионального оператора являются:
аккумуляция взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, собственники помещений в которых

формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

финансирование расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов, 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 средств государственной поддержки, муниципальной поддержки;

взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

оказание консультационной, информационной и организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

иные предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

Статья 24. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта подлежит заключению в порядке, предусмотренном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

(в ред. [Закона](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

2. Региональный оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственникам помещений, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, а также в случае принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора в течение 10 дней с даты получения региональным оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

3. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является описание состава общего имущества многоквартирного дома.

Статья 25. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой, и финансирование капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из областного бюджета и (или) местного бюджета.

При этом региональный оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, сроков и условий возврата таких заимствований.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту обязан:

в сроки, предусмотренные настоящим Законом, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и, при необходимости, подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

осуществлять приемку выполненных работ;

нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а

также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

5. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 26. 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, Волгоградской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, 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 размеру уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размерам 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 документ, подтверждающий его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

Статья 27. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту

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 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, 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 и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приемки, оформленный в соответствии с требованиями [статьи 19](#) настоящего Закона, 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 средств 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 28. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

В качестве требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие:

объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (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), который определяется как доля, не превышающая 98 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год;

условия размещения региональным оператором временно свободных средств не должны приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта, в том числе к риску привлечения регионального оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта;

условия размещения региональным оператором временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора от указанной деятельности;

ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не может быть более ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа), увеличенной не более чем на два процента;

кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях и только с согласия Попечительского совета регионального оператора;

процент дефицита средств для реализации региональной программы не

должен составлять более 30 процентов от объема средств, предусмотренных для финансирования региональной программы на соответствующий год. При наличии дефицита в большем размере региональным оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство Волгоградской области предложения для устранения и (или) сокращения такого дефицита;

процент задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более 30 процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствующем году реализации региональной программы;

процент дебиторской задолженности регионального оператора не должен превышать 30 процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора на соответствующий год, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;

процент кредиторской задолженности регионального оператора не должен превышать 30 процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

Объем средств, указанных в [абзаце втором](#) настоящей статьи, определяется постановлением Правительства Волгоградской области в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. (абзац введен [Законом](#) Волгоградской области от 21.02.2014 N 28-ОД)

Статья 29. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям, целевым расходованием средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области в порядке, установленном Правительством Волгоградской области.

2. Органы государственного финансового контроля Волгоградской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы Волгоградской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

3. Внешний финансовый контроль за деятельностью регионального оператора осуществляет контрольно-счетная палата Волгоградской области.

Статья 30. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой уполномоченным органом на

конкурсной основе.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном уставом регионального оператора. 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.

Статья 31. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Законом, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Волгоградская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в [части 1](#) настоящей статьи.

Статья 32. Вступление настоящего Закона в силу

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

2. Нормативные правовые акты Волгоградской области, необходимые для реализации настоящего Закона, должны быть приняты органами исполнительной власти Волгоградской области в течение пяти месяцев со дня принятия настоящего Закона.

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

Губернатор
Волгоградской области
С.А.БОЖЕНОВ

19 декабря 2013 года
N 174-ОД
