

Закон Нижегородской области от 28 ноября 2013 года №159-З

"Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области"

Принят Законодательным Собранием 22 ноября 2013 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации регулирует отдельные вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее также - многоквартирный дом), а также порядок подготовки и утверждения государственной региональной адресной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (далее - государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту), и требования к этой программе.

2. В целях настоящего Закона под многоквартирным домом понимается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме.

Статья 2. Правовое регулирование отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области

Правовое регулирование отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом, другими законами Нижегородской области и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 3. Полномочия Законодательного Собрания Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

К полномочиям Законодательного Собрания Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

- 1) принятие законов Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) осуществление контроля за исполнением настоящего Закона и иных законов Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) осуществление иных полномочий в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области.

Статья 4. Полномочия Правительства Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. К полномочиям Правительства Нижегородской области в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

- 1) проведение государственной политики в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области;
- 2) разработка, утверждение и реализация государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 3) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 4) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 5) создание специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);
- 6) установление порядка деятельности регионального оператора;
- 7) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Нижегородской области об областном бюджете на соответствующий год и на плановый период;
- 8) установление порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 9) установление порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;
- 10) установление порядка утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 11) установление порядка направления региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме;
- 12) установление порядка выплаты средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в указанном многоквартирном доме;
- 13) установление порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором), установление порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет";

14) установление размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

15) установление порядка управления временно свободными денежными средствами регионального оператора;

16) установление порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рамках реализации статьи 22 настоящего Закона;

17) установление порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

18) осуществление иных полномочий в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области.

2. Полномочия Правительства Нижегородской области, указанные в части 1 настоящей статьи, осуществляются непосредственно Правительством Нижегородской области либо уполномоченными им органами исполнительной власти Нижегородской области.

3. Методическое обеспечение реализации настоящего Закона осуществляется органом исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющим формирование и проведение государственной политики, государственное управление и регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса (далее - уполномоченный орган).

Глава 2. Формирование фонда капитального ремонта

Статья 5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса) устанавливается Правительством Нижегородской области ежегодно в срок до 1 октября года, предшествующего очередному году реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту. Установление минимального размера взноса на первый год действия государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту осуществляется до ее утверждения.

2. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и 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, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств областного бюджета и местных бюджетов.

3. Минимальный размер взноса может быть дифференцирован по муниципальным образованиям Нижегородской области с учетом:

- 1) типа и этажности многоквартирного дома;
- 2) стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 3) нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);
- 4) установленного настоящим Законом перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Минимальный размер взноса устанавливается в рублях в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с частями 1-4 настоящей статьи, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

6. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту, в которую включен этот многоквартирный дом.

7. 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 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, Нижегородской 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 решение об изъятии земельного участка.

8. В случае, если до наступления установленного государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих услуг и (или) работ в срок, установленный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ,

определенный в соответствии со статьей 21 настоящего Закона, 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.

9. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Статья 6. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. 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, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также иные источники, предусмотренные настоящим Законом.

2. 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, принятых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

3. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

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

- 1) 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);
- 2) 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.

5. 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:

- 1) 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 5 настоящего Закона;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ,

предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

4) владелец специального счета;

5) российская кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Нижегородской области.

6. Владельцем специального счета может быть:

1) 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;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) региональный оператор в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

7. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту, 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 направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

8. Не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 7 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.

9. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 7 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 7 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 десяти дней с даты истечения срока, установленного частью 7 настоящей статьи, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом

местного самоуправления региональному оператору, а также обнародуется органом местного самоуправления в сроки и порядке, установленные для официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления данного муниципального образования. Указанное решение размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Статья 7. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов, представленных региональным оператором не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета, в срок, установленный решением общего собрания собственников помещений в таком доме, но не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3. Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией, иным юридическим лицом договор (соглашение) о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт. При этом сроки уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт устанавливаются равными сроком, установленным для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Обязательным условием такого договора (соглашения) должно являться обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет, счета регионального оператора в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Статья 8. Учет фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор и владельцы специальных счетов ведут учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора и на специальные счета в виде взносов на капитальный ремонт (далее - система учета фонда капитального ремонта).

2. Учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора, на специальный счет ведется соответственно региональным оператором и владельцем специального счета отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

3. Система учета фонда капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

- 1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- 2) размере средств, направленных региональным оператором, владельцем счета на

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности собственников помещений за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор, владелец специального счета по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме одному из собственников помещений в таком доме, имеющему право действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или иному лицу, имеющему полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Указанные сведения направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение тридцати дней со дня получения запроса.

Статья 9. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней со дня открытия специального счета обязан представить в орган исполнительной власти Нижегородской области, осуществляющий государственный жилищный надзор (далее - орган государственного жилищного надзора Нижегородской 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 4 и 5 статьи 6 настоящего Закона, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

4. Орган государственного жилищного надзора Нижегородской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, и реестр специальных счетов (далее - реестры), информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) его не реализовали. Порядок и сроки такого информирования устанавливаются нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области.

Ведение реестров осуществляется органом государственного жилищного надзора Нижегородской области в электронной форме. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора 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 десяти рабочих дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области.

Статья 10. 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.

2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 5 статьи 6 настоящего Закона.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

7. Владелец специального счета или региональный оператор, передающие средства фонда капитального ремонта, обязаны передать одновременно информацию по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода такой задолженности.

Статья 11. Использование средств фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных статьей 20 настоящего Закона, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг и (или) работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Статья 12. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств областного бюджета, средств местных бюджетов в порядке и на условиях, которые установлены соответственно федеральными законами, законами Нижегородской области, муниципальными правовыми актами.

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

3. Меры государственной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства предоставляются в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципальных образований, в которых выполняются

условия предоставления финансовой поддержки, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Глава 3. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту

Статья 13. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту

1. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту утверждается Правительством Нижегородской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на указанные цели.

2. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, и включает в себя:

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской 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 общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 3) плановые годы (периоды) проведения капитального ремонта общего имущества по видам услуг и (или) работ в каждом многоквартирном доме, включенном в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту;
- 4) иные сведения, определенные Правительством Нижегородской области.

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

4. Перенос установленного государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (продление межремонтных сроков) допускается по результатам технических осмотров многоквартирного дома, проводимых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Решение о продлении межремонтных сроков принимается собственниками помещений на основании акта, составляемого, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, или региональным оператором, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, с обязательным участием представителей органа государственного жилищного надзора Нижегородской области и (или) органов местного самоуправления.

Статья 14. Порядок разработки и утверждения государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту

1. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту формируется в разрезе муниципальных районов и городских округов Нижегородской области.
2. Для формирования государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом.
3. Органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области обобщают поступившую информацию, а также подготавливают информацию в отношении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, и многоквартирных домов, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 2 настоящей статьи, формируют проекты муниципальных программ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального района, городского округа (далее - муниципальные программы по проведению капитального ремонта).
Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории конкретного муниципального района (городского округа), и проект муниципальной программы по проведению капитального ремонта представляются органом местного самоуправления в уполномоченный орган в сроки, определяемые уполномоченным органом, но не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.
4. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту формируется на основании представленных органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области проектов муниципальных программ по проведению капитального ремонта, согласованных уполномоченным органом.
5. Уполномоченный орган на основании сведений и проектов муниципальных программ по проведению капитального ремонта, представленных органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области, в течение одного месяца со дня их поступления разрабатывает проект государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту и направляет его на рассмотрение и утверждение в Правительство Нижегородской области в порядке и сроки, установленные регламентом Правительства Нижегородской области.
6. Государственная программа Нижегородской области по капитальному ремонту подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Статья 15. Краткосрочные планы реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту

1. В целях реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального

ремонта формируются и утверждаются краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту.

2. Краткосрочные планы реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту утверждаются Правительством Нижегородской области на основании утвержденных органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области краткосрочных планов реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту в отношении многоквартирных домов, находящихся на территории соответствующего муниципального района, городского округа, согласованных уполномоченным органом.

3. Порядок утверждения краткосрочных планов реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту устанавливается Правительством Нижегородской области.

4. Краткосрочные планы реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту подлежат актуализации не реже одного раза в год.

Статья 16. Критерии очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. В первоочередном порядке государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту предусматривается проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту осуществляется исходя из следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) своевременность и полнота внесения взносов на капитальный ремонт;

4) многоквартирные дома, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, и многоквартирные дома, в которых сформирован (избран) совет многоквартирного дома;

5) доля помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными приборами учета горячей и холодной воды, электроэнергии, в общем количестве помещений в многоквартирном доме.

3. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, отвечающих требованиям, установленным в части 1 настоящей статьи, осуществляется с использованием критериев, указанных в части 2 настоящей статьи.

4. Порядок применения критериев, указанных в части 2 настоящей статьи, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 17. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области, в целях реализации настоящего Закона осуществляется органом государственного жилищного надзора Нижегородской области.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны ежегодно представлять в орган государственного жилищного надзора Нижегородской области информацию об обследовании технического состояния многоквартирных домов, данные технических паспортов, техническую документацию. Сроки и форма представления информации утверждаются органом государственного жилищного надзора Нижегородской области.

3. Органы местного самоуправления представляют информацию, предусмотренную частью 2 настоящей статьи, в отношении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной собственности, а также в отношении многоквартирных домов, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в установленный срок.

Глава 4. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 18. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 19. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта

1. Определение необходимости проведения капитального ремонта осуществляется на основе анализа технических показателей состояния конструктивных элементов и инженерных систем.

2. Определение необходимости проведения капитального ремонта осуществляется органами местного самоуправления на основании сведений о техническом состоянии конструктивных элементов и инженерных систем, представляемых лицами,

осуществляющими управление многоквартирными домами.

Орган местного самоуправления для уточнения данных и (или) определения приоритетности в необходимости проведения капитального ремонта может формировать комиссию с участием представителей органа местного самоуправления, а также представителей лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и (или) регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора), с обязательным участием представителей органа государственного жилищного надзора Нижегородской области.

Порядок работы комиссии устанавливается органом местного самоуправления. Комиссия устанавливает значения показателей технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем путем их обследования визуальным способом, инструментальными методами контроля и испытаниями в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Статья 20. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии со статьей 5 настоящего Закона, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
 - 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) утепление и (или) ремонт фасада;
 - 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
 - 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
 - 8) разработку проектной документации для капитального ремонта и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.
- Стоимость услуг и (или) работ, указанных в настоящем пункте, не может превышать 7 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 9) разработку сметной документации на выполнение работ и (или) услуг по капитальному ремонту;
 - 10) осуществление строительного контроля;
 - 11) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома после завершения проведения капитального ремонта общего имущества по всем видам работ, предусмотренных пунктами 1-7 части 1 настоящей статьи.

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

и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, помимо предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

Статья 21. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, с учетом средств государственной поддержки, муниципальной поддержки, устанавливается Правительством Нижегородской области и подлежит ежегодному пересмотру и (или) индексации с учетом уровня инфляции.

2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливается в расчете на единицу измерения, соответствующую количественным характеристикам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которых выполняются услуги и (или) работы по капитальному ремонту (на один квадратный метр площади кровли, на один погонный метр инженерных коммуникаций и т.д.).

Статья 22. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе с учетом требований к таким организациям и в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

2. В случае предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу привлечение указанными лицами подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в соответствии с порядком, предусмотренным частью 1 настоящей статьи.

Статья 23. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Приемка услуги и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляется путем подписания акта приемки выполненных услуг и (или) работ. Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления и органом государственного жилищного надзора Нижегородской области в порядке, установленном соответствующим нормативным правовым актом органа местного самоуправления и органа

государственного жилищного надзора Нижегородской области, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

3. Региональный оператор уведомляет лицо, ответственное за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, орган местного самоуправления, орган государственного жилищного надзора Нижегородской области, лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме), не менее чем за десять дней до предполагаемой даты приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки.

4. Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра лицами, указанными в части 3 настоящей статьи, результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом установленных требований безопасности.

5. Акт приемки выполненных услуг и (или) работ, подписанный заказчиком (региональным оператором) и исполнителем, лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, согласованный с представителем органа местного самоуправления, представителем органа государственного жилищного надзора Нижегородской области, является основанием для перечисления средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Глава 5. Статус, цели, функции и порядок деятельности регионального оператора

Статья 24. Создание регионального оператора

1. Региональный оператор является юридическим лицом, создаваемым в организационно-правовой форме фонда в целях обеспечения организации и своевременного проведения, в том числе финансирования, капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области.

2. Решение об учреждении регионального оператора принимается Правительством Нижегородской области. Функции и полномочия учредителя создаваемого регионального оператора осуществляет уполномоченный орган.

3. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета и иных источников, предусмотренных действующим законодательством.

4. Местом нахождения регионального оператора является город Нижний Новгород.

5. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Статья 25. Деятельность и функции регионального оператора

1. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области.

2. Функциями регионального оператора являются:

- 1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;
- 2) 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;
- 3) осуществление функций технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной поддержки, муниципальной поддержки;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения, функционирования жилищно-коммунального хозяйства;
- 7) управление временно свободными денежными средствами в порядке, установленном Правительством Нижегородской области;
- 8) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки;
- 9) иные функции, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и Нижегородской области, а также учредительными документами регионального оператора.

3. Осуществление закупок товаров, работ, услуг, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, осуществляется на конкурсной основе.

Статья 26. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов Нижегородской области;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) доходов от управления временно свободными денежными средствами;

4) других не запрещенных законом источников, в том числе кредитов и займов, привлекаемых региональным оператором.

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

3. 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 общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Нижегородской области.

Статья 27. Органы управления регионального оператора

1. Органами управления регионального оператора являются попечительский совет, правление и генеральный директор.

2. Полномочия органов управления определяются учредительными документами регионального оператора.

3. Состав и порядок формирования попечительского совета утверждаются Правительством Нижегородской области.

Статья 28. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

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 9 статьи 6 настоящего Закона, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Законом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или

выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

3. Форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утверждается попечительским советом регионального оператора и согласовывается учредителем (уполномоченным органом).

4. Региональный оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, в течение десяти дней с даты получения региональным оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. В случаях, предусмотренных частью 9 статьи 6 настоящего Закона, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Статья 29. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

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 государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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 средств, полученных из федерального бюджета, государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, областного бюджета, местных бюджетов.

При этом региональный оператор осуществляет обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, сроков и условий возврата таких заимствований.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения,

- связанные с проведением такого капитального ремонта;
- 2) 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;
 - 3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;
 - 4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
 - 5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - 6) нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

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. В случаях, предусмотренных соответствующим договором, заключенным региональным оператором с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями, функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями.

5. 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 общего имущества в многоквартирном доме, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

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

Статья 30. 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, Нижегородской 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 в части 3 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных ими 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 статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.
5. Средства фонда капитального ремонта в размере, определенном в соответствии с частью 4 настоящей статьи, перечисляются региональным оператором на основании заявления собственника на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

Статья 31. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В случае, если до наступления установленного государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих услуг и (или) работ в срок, установленный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) 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 на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются акт приемки и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Статья 32. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля в размере девяноста пяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

2. Объем средств, указанных в части 1 настоящей статьи, которые региональный оператор вправе израсходовать на финансирование государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту в первый год своей деятельности, устанавливается в размере пятидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступающих региональному оператору в первый год реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту.

Статья 33. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется органом государственного жилищного надзора Нижегородской области, уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

2. Проверки деятельности регионального оператора проводятся органом государственного жилищного надзора Нижегородской области с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Срок проведения проверок не ограничивается. Внеплановые проверки регионального оператора проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления регионального оператора о проведении таких проверок.

3. Проверки деятельности регионального оператора проводятся уполномоченным органом в соответствии с ежегодным планом проведения проверок. Внеплановые проверки регионального оператора проводятся без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления регионального оператора о проведении таких проверок. Внеплановые проверки могут проводиться на основании заявлений, поступивших из правоохранительных органов, или решения попечительского совета регионального

оператора. Внеплановые проверки проводятся в порядке, установленном для проведения плановых проверок.

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

Статья 34. Отчетность и аудит регионального оператора

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

2. Годовой отчет регионального оператора направляется в Законодательное Собрание Нижегородской области, Правительство Нижегородской области, Общественную палату Нижегородской области в срок до 15 мая года, следующего за отчетным годом.

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

4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой Правительством Нижегородской области.

5. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Нижегородской области, а также учредительными документами 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.

6. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в порядке и сроки, установленные Правительством Нижегородской области.

Статья 35. Ликвидация регионального оператора

1. Региональный оператор может быть ликвидирован в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2. Региональный оператор несет ответственность за сохранность документов (управленческих, юридических, финансово-хозяйственных, по личному составу и иных). При ликвидации регионального оператора указанные документы передаются уполномоченному органу.

3. Имущество ликвидируемого регионального оператора после расчетов, произведенных в установленном порядке с бюджетом, кредиторами, работниками регионального оператора, направляется на цели, в интересах которых он был создан.

4. Региональный оператор прекращает свое существование в качестве юридического лица после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Глава 6. Заключительные положения

Статья 36. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор области В.П.Шанцев

Закон Нижегородской области от 30 апреля 2014 года №61-З

"О внесении изменений в Закон Нижегородской области "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области"

Принят Законодательным Собранием 24 апреля 2014 года

Статья 1

Внести в Закон Нижегородской области от 28 ноября 2013 года № 159-З "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области" следующие изменения:

1) в части 6 статьи 5 слово "четырёх" заменить словом "восемь";

2) в части 7 статьи 6 слово "двух" заменить словом "шести";

3) в статье 12:

а) часть 1 после слов "в многоквартирных домах" дополнить словами ", в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области,";

б) в части 2 слова "в рамках реализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту" исключить;

4) в статье 13:

а) в пункте 3 части 2 слова "годы (периоды)" заменить словом "периоды";

б) дополнить частями 2¹ и 2² следующего содержания:

"2¹. В государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту не включаются многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

2². В соответствии с нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области в государственную программу Нижегородской области по капитальному ремонту могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и (или) 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 нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области. 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, определяются нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области, который принимается не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы.";

5) часть 1 статьи 16 изложить в следующей редакции:

"1. В первоочередном порядке государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации государственной программы Нижегородской области по капитальному ремонту.";

б) в части 1 статьи 20:

а) пункт 6 изложить в следующей редакции:

"б) замену признанных непригодными к применению коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);";

б) пункт 10 дополнить словами "(технического надзора)";

в) дополнить пунктом 12 следующего содержания:

"12) установку или замену признанных непригодными к применению узлов управления и регулирования потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).";

7) статью 25 дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

"4. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, используемые им в целях формирования фондов капитального ремонта, 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 в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области.

5. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в финансовых органах Нижегородской области.";

8) часть 3 статьи 27 изложить в следующей редакции:

"3. Порядок формирования и деятельности попечительского совета регионального оператора определяется уставом, утвержденным уполномоченным органом.";

9) первое предложение части 1 статьи 28 дополнить словами ", при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением";

10) в части 1 статьи 34 слова "подготавливается и рассматривается" заменить словами "рассматривается и утверждается", слова ", который утверждает его" исключить.

Статья 2

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

Губернатор Нижегородской области В.П.Шанцев