27 июня 2013 года N 1958-ЗТО

**ЗАКОН**

**ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ**

**ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ**

**ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят

Тульской областной Думой

27 июня 2013 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Предметом регулирования настоящего Закона является создание системы финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области (далее - капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах).

Статья 2. Полномочия Тульской областной Думы по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

К полномочиям Тульской областной Думы по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

1) принятие законов Тульской области в области жилищных отношений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и Тульской области.

Статья 3. Полномочия правительства Тульской области по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

К полномочиям правительства Тульской области по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

1) принятие нормативных правовых актов по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

3) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

4) установление порядка представления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих представлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих представлению указанными лицами, и порядка представления таких сведений;

5) установление порядка утверждения и утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта);

6) установление срока принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта);

7) установление порядка привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

8) установление порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

9) отбор на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

10) установление порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора и утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

11) установление порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне;

12) 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;

13) установление порядка использования и возврата средств собственников помещений, используемых региональным оператором для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора;

14) установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предусмотренных бюджетом Тульской области;

15) осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и Тульской области.

Статья 4. Региональный оператор

1. Региональный оператор создается правительством Тульской области. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

Правительством Тульской области решается вопрос о формировании имущества регионального оператора, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок его деятельности.

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 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 из бюджета Тульской области и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти Тульской области 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) принятие мер, направленных на взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством;

7) получение кредитов, займов в целях реализации региональной программы капитального ремонта;

8) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

3. В случае наличия в муниципальном образовании муниципального бюджетного учреждения, являющегося членом саморегулируемой организации, имеющего свидетельство о допуске к работам организации строительства, реконструкции и капитального ремонта, на основании письменного обращения администрации муниципального района (городского округа) функции технического заказчика передаются по договору региональным оператором данному муниципальному бюджетному учреждению.

4. Обеспечение административно-хозяйственной деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Тульской области в объеме, предусмотренном ежегодно в законе Тульской области о бюджете Тульской области на очередной финансовый год и плановый период.

Статья 5. Финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на очередной год реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается правительством Тульской области ежегодно до 1 октября года, предшествующего очередному году, с учетом типа многоквартирного дома, его этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного [статьей 6](http://gzi.tularegion.ru/netcat/index.php?catalogue=16&sub=1736&cc=2801#Par103) настоящего Закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается из расчета на 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

2. 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 регионального оператора).

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;

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

региональный оператор в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3. 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 региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частью 3](http://gzi.tularegion.ru/netcat/index.php?catalogue=16&sub=1736&cc=2801#Par72) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частью 3](http://gzi.tularegion.ru/netcat/index.php?catalogue=16&sub=1736&cc=2801#Par72) настоящей статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения срока, установленного [частью 3](http://gzi.tularegion.ru/netcat/index.php?catalogue=16&sub=1736&cc=2801#Par72) настоящей статьи, 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, счетах регионального оператора.

5. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта с учетом положений части 5 статьи 173Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта с учетом положенийчасти 6 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Для реализации права собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, на принятие решения о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме минимальный размер фонда капитального ремонта должен составлять не менее 50 процентов от нормативной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома.

Нормативная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (по типам многоквартирных домов) устанавливается правительством Тульской области до 1 октября на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта. Информация о нормативной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

7. 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 этого же регионального оператора, при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа).

8. Требованиями к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора являются:

1) объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, представляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется в размере 80 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

В первый год реализации программы - 80 процентов от объема средств, запланированных региональным оператором к получению в текущем году;

2) предоставление региональному оператору гарантии кредитной организации, отбираемой на конкурсной основе, в порядке, определенном правительством Тульской области;

3) размер собственного капитала регионального оператора на 1 января года, следующего за отчетным годом, не должен быть менее значений, установленных правительством Тульской области.

Правительство Тульской области устанавливает требования к финансовым показателям регионального оператора:

минимальному размеру стоимости чистых активов регионального оператора;

максимально допустимым размерам дебиторской и кредиторской задолженности;

минимально допустимым размерам денежных активов в совокупных активах регионального оператора;

максимально допустимым размерам затрат (в том числе по отдельным долям, их составляющим), направленных на обеспечение деятельности регионального оператора;

4) перечень коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость регионального оператора, их численные значения, порядок и периодичность их расчета, установленные правительством Тульской области;

5) размещение временно свободных средств регионального оператора (не приводящее к возникновению дефицита средств за оказанные (выполненные) работы и услуги по проведению капитального ремонта) на депозитах в кредитных организациях, отобранных по конкурсу в порядке, установленном правительством Тульской области;

6) требования к безубыточной деятельности регионального оператора, а также ответственность исполнительного органа за убытки, причиненные своими действиями региональному оператору, установленные уставом регионального оператора, его внутренними документами, договором, заключаемым с исполнительным органом регионального оператора.

Мониторинг финансовой устойчивости регионального оператора осуществляется уполномоченным органом, определенным правительством Тульской области, в порядке, установленном правительством Тульской области.

Региональному оператору могут быть предоставлены гарантии Тульской области по кредитам и займам, предоставляемым региональному оператору.

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

Региональный оператор принимает решение об осуществлении зачета на основании следующих документов:

1) решения общего собрания собственников о проведении отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества;

2) акта приемки работ, подписанного лицами, которые уполномочены действовать от имени товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного кооператива либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, при непосредственном способе управления многоквартирным домом - лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников данного многоквартирного дома;

3) документов, подтверждающих оплату данных видов работ 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.

10. Финансирование 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, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств бюджета Тульской области в порядке и на условиях, предусмотренных законом Тульской области о бюджете Тульской области на очередной финансовый год и плановый период.

Статья 6. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного правительством Тульской области, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и 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 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) устройство пандусов для маломобильных групп населения;

9) ремонт балконных плит;

10) подготовку проектной документации в случаях, когда это необходимо в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 7. Критерии установления очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта на основании сведений технических (кадастровых) паспортов многоквартирных домов с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии со следующими критериями очередности:

1) износ многоквартирного дома;

2) срок эксплуатации многоквартирного дома (год постройки);

3) количество или объем конструктивных элементов, требующих ремонта;

4) дата последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

5) наличие принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения об уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Тульской области;

6) собираемость взносов на капитальный ремонт, выраженная в процентах.

Порядок применения критериев при определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках региональной программы капитального ремонта устанавливается правительством Тульской области.

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта и требования к такой программе

1. Региональная программа капитального ремонта утверждается правительством Тульской области.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется уполномоченным правительством Тульской области органом по результатам мониторинга технического состояния многоквартирных домов, проведенного в порядке, установленном правительством Тульской области.

3. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Тульской 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 региональную программу капитального ремонта;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

4. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области, за исключением многоквартирных домов, в отношении которых принято в установленном порядке решение о признании их аварийными и подлежащими сносу.

5. 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.

Право на перенесение срока проведения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на более ранний срок, чем срок, установленный в региональной программе капитального ремонта, имеют собственники помещений в многоквартирном доме, объем взносов на капитальный ремонт которых на момент принятия решения о капитальном ремонте позволит обеспечить проведение услуг и (или) работ.

Изменения в региональную программу капитального ремонта вносятся правительством Тульской области не позднее трех месяцев со дня поступления в уполномоченный правительством Тульской области орган, формирующий региональную программу капитального ремонта, решения собственников о проведении капитального ремонта, принятого в соответствии с требованиями части 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 9. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор обязан ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Тульской области сведения о многоквартирных домах (адрес, год постройки, общая площадь многоквартирного дома), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах путем представления банковской выписки по остатку из лицевого счета, заверенного в соответствии с действующим законодательством.

2. Владелец специального счета обязан ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Тульской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете путем представления банковской выписки по остатку специального счета по состоянию на день, следующий за отчетным периодом, заверенной в соответствии с действующим законодательством.

3. Региональный оператор по истечении каждого полугодия на 30-е число месяца, следующего за полугодием, представляет в правительство Тульской области и размещает на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию: о состоянии фонда капитального ремонта, о реализации региональной программы капитального ремонта, о результатах проверок деятельности регионального оператора, о показателях финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а также иную информацию, предусмотренную нормативными правовыми актами правительства Тульской области, уставом регионального оператора.

Статья 10. Вступление в силу настоящего Закона

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

Председатель Тульской Губернатор
областной Думы Тульской области
И.В.ПАНЧЕНКО В.С.ГРУЗДЕВ

г. Тула

27 июня 2013 года