

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Об организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в Томской области

Настоящий закон принят в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом и определяет правовые и организационные основы обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Томской области за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – оказание услуг и проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов и элементов внутридомовых инженерно-технических систем, их восстановление или замена, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с устранением функционального (морального) износа путём их модернизации (далее – капитальный ремонт).

Региональный оператор по финансированию капитального ремонта – юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда, в дальнейшем именуемое «Областной фонд поддержки собственников», с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящего Закона.

Областной фонд поддержки собственников – некоммерческое объединение, созданное за счёт взносов собственников помещений, кредитно-возвратных средств (кредитов, займов), бюджетных субсидий и других источников финансирования, не запрещённых законодательством (далее – Фонд).

Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома – некоммерческое объединение собственников помещений одного многоквартирного дома, который формируется за счёт взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в данном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте и (или) доходы от передачи в пользование объектов и элементов общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в данном доме и (или) заёмных (кредитных) денежных средств (далее – фонд капитального ремонта).

Статья 2. Полномочия Законодательной Думы Томской области в области организации и проведения капитального ремонта

1. Принятие законов Томской области в области организации и проведения капитального ремонта;
2. Утверждение расходов областного бюджета по организации и проведению капитального ремонта;
3. Иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 3. Полномочия Администрации Томской области в области организации и проведения капитального ремонта

1. Администрация Томской области утверждает устав, положение и организационно-штатную структуру Фонда.
2. Администрация Томской области утверждает минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

3. Администрация Томской области утверждает порядок контроля за деятельностью Фонда, в том числе и договор с организацией, осуществляющей аудиторскую проверку.

4. Администрация Томской области утверждает сроки проведения общих собраний собственников, на которых должно быть принято решение о виде работ по капитальному ремонту, способ формирования, размер взносов по статье «капитальный ремонт».

5. Администрация Томской области устанавливает порядок и сроки предоставления Фонду сведений о многоквартирных домах, где собственниками формируется фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, а также сведения о многоквартирных домах, где фонд капитального ремонта формируется на специальном счёте.

6. Администрация Томской области устанавливает критерии определения очередности проведения капитального ремонта.

Глава 2. ОБЛАСТНОЙ ФОНД ПОДДЕРЖКИ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 4. Создание Областного фонда поддержки собственников

1. Деятельность Фонда осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

2. Цель деятельности Фонда – содействие в проведении капитального ремонта.

3. Источниками формирования Фонда являются:

а) взносы учредителя Фонда;

б) платежи собственников помещений в многоквартирных домах, формирующихся на счёте Фонда;

в) средства собственников помещений, в том числе собственников государственного и муниципального жилищных фондов, перечисляемых в качестве обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и перечисляемых в счёт погашения заёмных средств за проведённый капитальный ремонт;

г) кредитно-возвратные средства, предоставляемые органами государственной власти Томской области для запуска кредитно-возвратного

механизма функционирования системы капитального ремонта в Томской области;

д) финансовая поддержка Федерального Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

е) доходы от размещения временно свободных средств;

ж) другие, не запрещённые действующим законодательством источники.

4. Средства собственников помещений учитываются в Фонде отдельно по каждому многоквартирному дому на адресном балансе дома.

Статья 5. Функции Областного фонда поддержки собственников

Функциями Фонда являются:

1. Ведение сбора и аккумулирования (накопления) денежных средств, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах в качестве ежемесячных взносов на капитальный ремонт и средств, перечисляемых собственниками в счёт погашения заёмных средств за выполненный капитальный ремонт;

2. Открытие на своё имя общих счетов и совершение операций по этим счетам, если собственники помещений в многоквартирных домах на общих собраниях выбрали Фонд в качестве владельца такого счета;

3. Получение заёмных средств от органов государственной власти Томской области и органов местного самоуправления, ведение их учёта и контроля за возвратом в установленные договором сроки;

4. Ведение адресного баланса отдельно по каждому многоквартирному дому для целей учёта денежных средств собственников помещений в каждом многоквартирном доме по начисленным и оплаченным взносам, по задолженности, по начисленным и оплаченным процентам за неисполнение обязательств по оплате за капитальный ремонт, по израсходованным средствам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

5. Обмен информацией с управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами, иными специализированными потребительскими кооперативами, а также с юридическими лицами, оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали непосредственный способ управления такими домами, по вопросам

начисления и оплаты взносов собственниками помещений на капитальный ремонт, истребования задолженностей за не оплату, сроков выполнения капитального ремонта и возврата полученных заёмных средств;

6. Приём и рассмотрение заявок от управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, других специализированных потребительских кооперативов также юридических лиц, оказывающих услуги по содержанию и выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, на проведение капитального ремонта и сроков возврата заёмных средств;

7. Разработка форм документов, являющихся приложениями к заявкам на проведение капитального ремонта, методических рекомендаций по их оформлению, проверка полноты и качества оформленных документов и, на основе мониторинга, принятие решения о выделении заёмных средств на проведение капитального ремонта за счёт кредитно-возвратных средств Фонда и собственных средств собственников помещений, перечисляемых в Фонд в качестве обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

8. Разработка предложений об обязательном минимальном размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и их предоставление в Администрацию Томской области на утверждение;

9. Разработка формы документа технического учёта общего имущества в многоквартирном доме с возможностью автоматизации учётных функций по качественному составу (наличию элементов) и по количественным показателям каждого элемента (количеству, объёмам, размерам, материалу и другим показателям), а также разработка методики её заполнения;

10. Осуществление функций технического заказчика (генерального заказчика), выбор и наделение полномочиями выполнения функций заказчика управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, другие специализированные потребительские кооперативы, а также юридические лица, оказывающие услуги по содержанию и выполняющие работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники

помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, на проведение работ по капитальному ремонту на основании договоров взаимодействия, и осуществление мероприятий по строительному контролю при выполнении работ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на основании заключённых договоров с организациями, имеющими право осуществлять данные виды деятельности;

11. Перечисление денежных средств управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, другим специализированным потребительским кооперативам, а также юридическим лицам, оказывающим услуги по содержанию и выполняющим работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, на проведение работ по капитальному ремонту на основании принятых от них заявок и надлежащем образом подготовленных документов, при условии выполнения ими функций заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по договорам взаимодействия;

12. Осуществление взаимодействия с органами государственной власти Томской области и органами местного самоуправления, с управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами, другими специализированными потребительскими кооперативами, а также с юридическими лицами, оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, с саморегулируемыми организациями, кредитными организациями (банками), с общественными и иными заинтересованными организациями по вопросам своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, организации и финансирования работ капитального ремонта и других вопросов, касающихся обеспечения сохранности жилищного фонда;

13. Предоставление собственникам помещений в многоквартирных домах через Интернет-сайт Фонда информации о накоплении средств в счет обязательных взносов на капитальный ремонт, о выполнении обязательств по оплате за выполненный капитальный ремонт, о сроках возврата заемных средств;

14. Управление адресными денежными средствами, получаемыми от собственников многоквартирных домов на проведение капитального ремонта, а также управление временно свободными денежными средствами в установленном уставом Фонда порядке.

15. Фонд имеет право заключать договора взаимодействия, в которых делегировать управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, другим специализированным потребительским кооперативам, а также с юридическим лицам, оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, права печати платёжных документов (счетов-квитанций и счетов-извещений) на оплату собственниками помещений ежемесячных взносов на капитальный ремонт и взыскании задолженности с них по данным платежам.

Статья 6. Порядок действия Областного фонда поддержки собственников

1. Сроком действия Фонда является срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества всех многоквартирных домов Томской области.

2. Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Томской области, за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и (или) подлежащих сносу.

3. Перечень услуг по капитальному ремонту включает:

а) разработку проектно-сметной документации и (или) технической экспертизы (обследования) общего имущества, подлежащего капитальному ремонту, с учётом полученных от специализированной организации (по договору) правил определения стоимости отдельных видов работ;

б) проведение экспертизы проектно-сметной документации на получение положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости проекта;

в) разработку технических условий по увеличению потребляемых тепловых и электрических нагрузок (при необходимости);

г) проведение технического надзора за выполнением работ по капитальному ремонту.

4. Перечень работ по капитальному ремонту включает:

а) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения;

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

в) ремонт крыш, в том числе переустройство невентилируемых крыш на вентилируемые, устройство выходов на кровлю;

г) установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

д) ремонт или установку автоматических тепловых пунктов (узлов управления), технических средств регулирования энергоресурсов и разводящих сетей;

е) утепление и ремонт фасадов (в том числе с ремонтом или без ремонта межпанельных швов (стыков), с заменой или без замены оконных блоков в помещениях общего пользования, с ремонтом или без ремонта крылец и входов в подъезды, включая входные двери);

ж) утепление чердачных или подвальных перекрытий;

з) ремонт систем внутреннего или внешнего водоотвода;

и) ремонт системы вентиляции;

к) ремонт фундаментов, включая усиление и ремонт отмостки.

5. Мониторинг технического состояния общего имущества в многоквартирных домах проводится постоянно. По ежегодным итогам мониторинга региональная программа капитального ремонта на предстоящий календарный год актуализируется и утверждается не позднее ноября текущего года.

6. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается нормативными правовыми актами Администрации Томской области.

7. В целях конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения видов услуг и работ по капитальному ремонту, определения источников финансирования капитального ремонта, в том числе за счет взносов собственников помещений, кредитно-возвратных средств (кредитов, займов), бюджетных субсидий и других источников финансирования, не запрещенных действующим законодательством, органы местного самоуправления ежегодно, до октября, предоставляют на утверждение в Администрацию Томской области трехлетние планы реализации региональной программы капитального ремонта (органы местного самоуправления предоставляют план капитального ремонта на 2013 год в Администрацию Томской области до 1 июля 2013 года).

8. Порядок выполнения Фондом обязательств по проведению работ по капитальному ремонту:

срок проведения капитального ремонта определяется Фондом ежегодно на основании заявок, поданных управляющей организацией, юридическим лицом, оказывающим услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, юридическим лицом, ответственным за ведение счета,

источником финансирования работ по капитальному ремонту могут являться взносы собственников в размере, установленном постановлением Администрации Томской области (или решением общего собрания собственников), кредитно-возвратные средства, государственная поддержка.

9. Ежегодно используемая доля денежных средств Фонда на проведение работ по капитальному ремонту составляет первые три года в размере 100% от собранных средств, в том числе от кредитно-заемных и средств государственной поддержки.

10. Фонд имеет право заключать договора взаимодействия, в которых делегировать управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, другим специализированным потребительским кооперативам, а также юридическим лицам, оказывающим услуги по содержанию и выполняющим работы по ремонту, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления такими домами, права печати платежных документов (счетов-квитанций и счетов-извещений) на оплату собственниками помещений ежемесячных взносов на капитальный ремонт и взыскании задолженностей с них по данным платежам.

11. Фонд не вправе создавать филиалы и создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, а также заниматься деятельностью, не предусмотренной настоящим Законом и уставом Фонда.

12. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Фондом своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

13. Средства, полученные Фондом от собственников помещений в многоквартирных домах и размещенные на общих счетах Фонда, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на оплату административно-хозяйственных расходов Фонда не допускается.

Статья 7. Способы формирования Областного фонда поддержки собственников

1. Собственники помещений в многоквартирном доме ежемесячно уплачивают платежи на капитальный ремонт.

2. От обязательной уплаты ежемесячных платежей освобождаются собственники помещений в многоквартирных домах, которые на основании распоряжения соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Томской области, органа местного самоуправления признаны аварийными и подлежащими сносу. Если многоквартирный дом будет признан аварийным и подлежащем сносу в случае, когда собственники помещений в данном доме в счет обязательных взносов на капитальный ремонт накопили в Фонде определенную сумму средств, то с учетом согласия всех заинтересованных лиц, средства, поступившие от собственников помещений в таком доме, подлежат возврату лицам, бывшим на момент сноса многоквартирного дома собственниками помещений в указанном многоквартирном доме, в размере уплаченных ими

средств в Фонд, за вычетом использованных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в данном доме, на основании заявлений бывших собственников помещений с приложением соответствующих обосновывающих документов, в том числе подтверждающих уплату платежей в Фонд.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, в течение которого назначен руководитель Фонда, но не позднее, чем с 1 июля 2013 года.

4. Доходы от передачи в пользование объектов и элементов общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в данном доме могут быть использованы в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

5. Средства собственников помещений в многоквартирном доме накапливаются на счете в кредитной организации (банке) и образуют фонд капитального ремонта, который формируется за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

6. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме утверждается один из способов формирования фонда капитального ремонта в данном доме.

а) по схеме накопления перечисляемых взносов на специальный (адресный для каждого многоквартирного дома) счет кредитной организации (банка);

б) по схеме накопления перечисляемых взносов на общий счет кредитной организации (банка), владельцем которого является Областной Фонд поддержки собственников;

7. При выборе и утверждении общим собранием собственников помещений одного из способов формирования фонда капитального ремонта, собственники на данном собрании должны определить:

а) размер обязательного ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса, установленный Администрацией Томской области;

б) перечень общего имущества в многоквартирном доме по качественному составу общего имущества (наличию элементов) и по количественным показателям (количеству, объемам, размерам и другие) каждого элемента;

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

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

д) владельца специального счета и лицо, уполномоченное на его открытие и совершение операций с денежными средствами при выборе способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с пунктом а) части 6 настоящей статьи. В качестве владельца общего счета, уполномоченного на совершение операций с денежными средствами при выборе способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с пунктом б) части 6 настоящей статьи может быть выбран Фонд;

е) кредитную организацию (банк), в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем общего счета выбран Фонд, то вопрос о выборе кредитной организации (банка) считается переданным на усмотрение Фонда.

8. Если в течение первого месяца до окончания срока, установленного частью 9 настоящей статьи, собственники помещений самостоятельно не проведут общее собрание с решением вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, то в течение второго месяца общее собрание собственников созывает орган местного самоуправления. Если собственники помещений не соберутся на такое собрание, или на данном собрании не примут решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, а также в случае, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на общем счете Фонда.

9. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме в течение одного календарного года, но не позднее ноября месяца, при условии полного погашения задолженности за не возвращенный кредит или заем, полученный на выполнение работ по капитальному ремонту, а также полного погашения задолженности собственников помещений по оплате взносов на капитальный ремонт. При этом решение общего собрания собственников помещений, принятое в соответствии с частью 8 настоящей статьи, должно быть направлено владельцу специального счета и Фонду в течение пяти рабочих дней. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу до 1 декабря текущего года.

10. Владельцы общего и специального счетов в течение пяти рабочих дней с момента открытия таких счетов обязаны представить в орган государственного жилищного надзора Томской 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 решения в соответствии с частью 8 настоящей статьи и справки банка об открытии специального счета.

11. Орган государственного жилищного надзора Томской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 10 настоящей статьи, реестр общих и специальных счетов, информирует органы местного самоуправления Томской области и Фонд, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

12. Орган государственного жилищного надзора Томской области предоставляет сведения, указанные в частях 10 и 11 настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Статья 8. Порядок ведения специального счета

1. Специальный счет открывается в кредитной организации (банке) в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, а денежные средства, вносимые собственниками помещений в многоквартирном доме на такой счет, используются только на выполнение работ по капитальному ремонту.

2. Владельцем специального счета может быть:

а) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в данном доме, количество квартир в котором не более тридцати;

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

в) Фонд, если собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания собственников в таком доме, выбрали Фонд в качестве владельца специального счета.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют формирование Фонда в данном доме только на одном специальном счете по бессрочному договору специального счета с кредитной организацией (банком).

4. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в части 2 настоящей статьи, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

5. Специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке), величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям на своем официальном сайте в сети Интернет.

6. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене

владельца специального счета или кредитной организации (банка) при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации (банке) кредиту на проведение капитального ремонта.

7. При закрытии специального счета остаток денежных средств перечисляется по заявлению владельца специального счета:

а) на счет Фонда, в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

б) на другой специальный счет, в случае замены владельца специального счета или кредитной организации (банка), на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

8. Владелец специального счета, при расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет Фонда или на другой специальный счет, после получения соответствующего решения общего собрания собственников, обязан подать заявление в кредитную организацию (банк) в течение десяти дней. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет Фонда или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в десятидневный срок, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом а) части 7 настоящей статьи, также Фонд вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет Фонда.

9. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также договоров на выполнение работ по капитальному ремонту, заключённых на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

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

11. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

а) списание денежных средств, связанное с расчетами за выполненные работы по капитальному ремонту и расчетами за услуги по техническому надзору за выполнением работ по капитальному ремонту;

б) списание денежных средств в счет погашения кредитов (займов), полученных на оплату работ из кредитных организаций (банков), уплату процентов за пользование такими кредитами (займами), оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам (займам);

в) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

г) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет Фонда и зачисление денежных средств, поступивших от Фонда, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

д) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение собственниками помещений обязанности по уплате таких взносов;

е) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

ж) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, на цели сноса или реконструкции;

з) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Законом.

12. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 11 настоящей статьи, не допускаются.

13. Кредитная организация (банк) в порядке, установленном статьей 177 Жилищного кодекса Российской Федерации, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Закона.

14. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться кредитной организацией (банком) по указанию владельца специального счета в адрес лиц, выполняющих работы по капитальному ремонту, при предоставлении следующих документов:

а) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капитальному ремонту;

б) договор о выполнении работ по капитальному ремонту;

в) акт приемки выполненных работ по договору, указанному в пункте б) настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких работ по договору, указанному в пункте б) настоящей части.

15. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта, могут осуществляться кредитной организацией (банком) по распоряжению владельца специального счета на основании:

а) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

б) кредитного договора, договора займа.

16. Кредитная организация (банк) отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 14 и 15 настоящей статьи.

17. Кредитная организация (банк), в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника

помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Статья 9. Выполнение работ по капитальному ремонту

1. Объем и виды работ по капитальному ремонту определяются на основании проектно-сметной документации, прилагаемой к заявке на проведение работ.

2. При разработке проектно-сметной документации должно быть предусмотрено:

устранение неисправностей и повреждений конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного дома,

применение эффективных технологий и типовых решений с использованием современных элементов, деталей, оборудования и материалов, изготовленных в заводских условиях,

экономное расходование топливно-энергетических ресурсов и материалов,

применение передовых технологий и прогрессивных методов производства капитального ремонта, обеспечивающих сокращение сроков его выполнения и снижение трудоемкости,

соответствие требованиям по энергосбережению, в том числе наличие оборудования автоматизированного общедомового регулирования и учета потребления воды, тепловой и электрической энергии,

замена элеваторных узлов на автоматизированные узлы управления, установка автоматических балансировочных клапанов на стояках отопления, установка отопительных приборов с термостатическими регуляторами,

применение экологически чистых, сертифицированных, разрешенных к применению в жилищном строительстве материалов,

сокращение объемов работ по капитальному ремонту за счет отказа собственников заменить элементы общего имущества, находящегося в помещениях собственников (проходящих через помещения собственников). Отказ оформляется актом комиссии в составе представителей заказчика и совета собственников многоквартирного дома, который является неотъемлемой частью проектно-

сметной документации, но не является основанием возврата денежных средств таким собственникам.

Экспертиза проектно-сметной документации по капитальному ремонту осуществляется организацией, имеющей право на осуществление данного вида деятельности.

3. Работы по капитальному ремонту выполняются подрядной организацией на основании договора с заказчиком - управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, другим специализированным потребительским кооперативом, а также юридическим лицом, оказывающим услуги по содержанию и выполняющим работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ непосредственного управления таким домом, по итогам проведения конкурса, организацией, подавшей заявку на проведение капитального ремонта.

4. Договор подряда на капитальный ремонт заключается на основании протокола проведенного конкурса на выполнение работ по форме, утвержденной Фондом. Документация и типовый договор подряда разрабатывается и утверждается Фондом

5. Сроки проведения работ по капитальному ремонту определяются юридическим лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или юридическим лицом, оказывающим услуги по содержанию и выполняющим работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ непосредственного управления таким домом, после заключения договора подряда.

6. Технический надзор за выполнением работ по капитальному ремонту осуществляется по договору с организацией, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, за счет средств, выделяемых решением собственников помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта.

7. Организация, осуществляющая по договору технический надзор за выполнением работ по капитальному ремонту, кроме того, осуществляет контроль за качеством, объемами, графиками производства работ и движением рабочей силы, качеством применяемых материалов, изделий, конструкций, состоянием строительных площадок, устранением выявленных недостатков и иными договорными условиями, а также осуществляет приемку работ по капитальному

ремонту и обеспечивает в установленном порядке ведение отчетности по выполнению договора технического надзора.

8. Приемка работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией в составе представителей органа технического надзора, Фонда, заказчика и совета собственников многоквартирного дома. Заказчик оформляет акт приемки работ по капитальному ремонту. Форма акта приемки работ утверждается Администрацией Томской области. Акт приемки работ составляется в четырех экземплярах, подписывается всеми участниками комиссии по приемке и утверждается распорядительным документом органа местного самоуправления.

Гарантийные обязательства подрядной организации на выполненные ремонтные работы указываются в договоре подряда.

9. Отчетность по капитальному ремонту составляется на основании данных учета в соответствии с действующим федеральным законодательством по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работах.

Статья 10. Порядок перехода обязательств по проведению капитального ремонта

1. При изменении способа управления многоквартирным домом, смене управляющей организации или смене организации, оказывающей услуги по содержанию и выполняющей работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, к вновь выбранной организации переходят права и обязанности по договору о финансировании капитального ремонта и возврата заемных средств Фонда.

2. Накопленные средства Фонда и не использованные в текущем году по региональной программе капитального ремонта, переходят на следующий год и используются на капитальный ремонт в соответствии с утвержденной региональной программой капитального ремонта.

3. При изменении собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме новому собственнику переходит обязанность ежемесячной платы на капитальный ремонт и платы за возврат заемных средств за выполненный капитальный ремонт.

Статья 11. Отчетность и аудит Областного фонда поддержки собственников

1. Отчетный период Фонда устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года включительно.

2. По итогам отчетного периода Фонд составляет отчет, который подлежит утверждению высшим органом управления Фондом не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным.

3. Годовая финансовая (бухгалтерская) отчетность Фонда проверяется контрольно-ревизионным управлением Томской области.

4. Порядок составления, предоставления и требования к отчетности Фонда утверждаются Администрацией Томской области.

5. Годовой отчет Фонда подлежит размещению на Интернет-сайте Фонда не позднее 10 дней после проверки контрольно-ревизионным управлением Томской области.

Глава 3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 12. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Томской области

С.А.Жвачкин