

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О проекте закона Томской области
«Об организации проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах
на территории Томской области»

Рассмотрев проект закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области», внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы Губернатора Томской области,

Законодательная Дума Томской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять проект закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» в первом чтении согласно приложению.

2. Установить, что поправки к законопроекту направляются в письменном виде в комитет по экономической политике в течение 10 дней со дня принятия настоящего постановления.

3. Комитету по экономической политике (Кляйн) доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и представить его для рассмотрения на собрании Законодательной Думы Томской области во втором чтении.

Председатель
Законодательной Думы
Томской области

О.В.Козловская



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по экономической политике

РЕШЕНИЕ

от 21.05.2013 № РК5-22-

проект

О проекте закона Томской области
«Об организации проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах на
территории Томской области»

Рассмотрев проект закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области», внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы Губернатора Томской области,

Комитет по экономической политике Р Е Ш И Л :

Рекомендовать Совету Законодательной Думы Томской области включить в повестку очередного собрания Законодательной Думы Томской области рассмотрение проекта закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» с проектом постановления о принятии его в первом чтении.

Председатель комитета

И.Г.Кляйн



ГУБЕРНАТОР ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина пл., д. 6, г.Томск, 634050, тел. (382 2) 510-001, 510-813, факсы (382 2) 510-323, 510-730
E-mail ato@tomsk.gov.ru, <http://www.tomsk.gov.ru>, телеграф Томск-50, телетайп 128222 «Яхта»
ОКПО 44239015, ОГРН 1027000918218, ИНН/КПП 7017069388/701701001

16.05.2013 №Ж-08-925

на № _____ от _____

О законодательной инициативе
Губернатора Томской области

Председателю
Законодательной Думы
Томской области
О.В.Козловской

Уважаемая Оксана Витальевна!

В порядке реализации права законодательной инициативы Губернатора Томской области вношу на рассмотрение Законодательной Думы Томской области проект закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области».

На заседании комитета законопроект будет представлять Баев Юрий Иванович – и.о. начальника Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, на собрании Думы – Шатурный Игорь Николаевич – заместитель Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре.

Приложение: на 25 л. в 1 экз.

И.о. Губернатора Томской области

А.М.Феденёв

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт) на территории Томской области.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие понятия:

мониторинг технического состояния многоквартирных домов – комплекс мероприятий по оценке технического состояния многоквартирных домов на территории Томской области, сбору и систематизации результатов указанной оценки в целях формирования и актуализации региональной программы проведения капитального ремонта.

Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в значениях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Глава 2. Полномочия органов государственной власти Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области

Статья 3. Полномочия Законодательной Думы Томской области

Законодательная Дума Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

- 1) принятие законов Томской области;
- 2) контроль за соблюдением и исполнением законов Томской области;
- 3) толкование законов Томской области;
- 4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Полномочия Администрации Томской области

Администрация Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный размер взноса на капитальный ремонт);

2) принятие решения о создании специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор);

3) утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта);

4) утверждение 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 общего имущества в многоквартирном доме (далее – фонд капитального ремонта), сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

5) установление порядка привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия исполнительного органа государственной власти Томской области, уполномоченного осуществлять региональный государственный жилищный надзор

Исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее – уполномоченный орган), в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

1) ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, реестра специальных счетов;

2) информирование органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его;

3) предоставление сведений, указанных в частях 1 - 4 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом;

4) осуществление контроля за формированием фондов капитального ремонта;

5) осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Глава 3. Основные положения организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области

Статья 6. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Администрацией Томской области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и дифференцируется в зависимости от муниципального образования Томской области, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и 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 Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на очередной год устанавливается ежегодно в срок до 1 сентября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

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

3. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, 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.

4. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан – собственников жилых помещений в

многоквартирных домах, с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Оценка доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах проводится по муниципальным образованиям Томской области уполномоченным органом в порядке, установленном данным органом.

5. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам.

Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции.

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 региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Статья 7. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. 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.

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, в течение десяти дней со дня принятия данного решения.

2. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается как доля от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного

дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

3. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается уполномоченным органом на три года, с разбивкой по годам, в срок до 1 сентября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 8. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов организуется уполномоченным органом совместно с региональным оператором.

2. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется на основании данных о техническом состоянии многоквартирных домов, представляемых в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Томской области органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами, жилищно-строительными кооперативами и иные специализированными потребительскими кооперативами, лицами, оказывающими услуги (выполняющие работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на основании договоров, предусматривающих оказание таких услуг (выполнение таких работ) при непосредственном способе управления, в порядке и по форме, утвержденным уполномоченным органом.

Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта утверждается в форме долгосрочной целевой программы, формируется на срок тридцать лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Томской 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 многоквартирных домах;

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

4) порядок утверждения Администрацией Томской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;

5) объём софинансирования мероприятий по капитальному ремонту, в том числе за счет средств областного бюджета и местных бюджетов;

6) иные сведения в соответствии с действующим законодательством.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется (актуализируется) уполномоченным органом с учетом результатов ежегодного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, предложений регионального оператора и утвержденных муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – муниципальные программы капитального ремонта), расположенных на территории соответствующего муниципального образования.

3. Предложения по формированию (актуализации) региональной программы капитального ремонта и утвержденные (актуализированные) муниципальные программы капитального ремонта ежегодно представляются соответственно региональным оператором и органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Томской области в срок до 1 апреля года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

4. Очередность проведения капитального ремонта определяется с учетом положений части 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и исходя из следующих критериев:

1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего капитального ремонта;

2) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного дома, включая смету расходов);

3) выбор и реализация в многоквартирном доме одного из способов управления, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

4) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт в многоквартирном доме за год, предшествующий году утверждения (актуализации) региональной программы капитального ремонта.

5. При принятии решения об определении очередности включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных в части 4 настоящей статьи.

Методика оценки соответствия многоквартирного дома критериям очередности в целях его включения в региональную программу капитального ремонта устанавливается уполномоченным органом.

6. Региональная программа капитального ремонта утверждается Администрацией Томской области и публикуется в установленном порядке при первоначальном ее утверждении в срок не позднее 30 декабря 2013 года, а при последующей актуализации – в срок не позднее 1 сентября года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

7. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта Администрация Томской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном региональной программой капитального ремонта.

Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта

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 на капитальный ремонт, установленного Администрацией Томской области, 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 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, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется ее разработка;
- 9) проведение государственной экспертизы проектной документации, государственной историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, в установленном порядке признанных объектами исторического и культурного наследия, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется проведение таких экспертиз;
- 10) осуществление строительного контроля.

Статья 11. 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, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, с учетом средств государственной поддержки, муниципальной поддержки, устанавливается Администрацией Томской области на три года и подлежит ежегодной индексации исходя из уровня инфляции.

2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливается в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная предельная стоимость) дифференцированно по муниципальным образованиям Томской области и типам многоквартирных домов.

Статья 12. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или 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.

Копия протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о направлении средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома, направляется владельцу специального счета или региональному оператору в течение пяти дней с момента его принятия.

2. 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, Томской области или муниципальному образованию, владелец специального счета или региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Копия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в течение пяти дней направляется владельцу специального счета или региональному оператору органом, принявшим решение.

3. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется на основании письменного заявления собственника в течение шести месяцев со дня подачи заявления либо на основании письменного заявления лица, осуществляющего снос или реконструкцию этого многоквартирного дома в соответствии с договором, заключенным с лицом, уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных

предшествующими собственниками этого помещения, на основании письменного заявления собственника в течение шести месяцев со дня подачи заявления с приложением копии документа, подтверждающего его право собственности на помещение в многоквартирном доме.

5. Возврат средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящей статьей осуществляется путем их безналичного перечисления владельцем специального счета или региональным оператором на реквизиты, указанные в заявлении о возврате средств.

Глава 4. Порядок создания и деятельности регионального оператора

Статья 13. Создание регионального оператора

1. В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области и создания условий для формирования фондов капитального ремонта создается региональный оператор.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. Решение о создании регионального оператора принимается Администрацией Томской области в форме постановления.

3. Учредительные документы регионального оператора утверждаются его учредителем, в качестве которого выступает уполномоченный орган.

4. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) кредитов, займов, полученных в соответствии с действующим законодательством региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;
- 4) других не запрещенных законом источников.

Статья 14. 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 попечительского совета утверждается уполномоченным органом.

Статья 15. Порядок деятельности регионального оператора

1. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской 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 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 областного бюджета и (или) местного бюджета;

5) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счётах, владельцем которых является региональный оператор;

6) взаимодействие с органами государственной власти Томской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области 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;

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

8) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и иными законами Томской области, а также учредительными документами регионального оператора функции.

3. Осуществляемые региональным оператором функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора могут передаваться для осуществления органам местного самоуправления муниципальных образований Томской области и (или) муниципальным бюджетным учреждениям на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в следующих случаях:

проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности;

софинансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств местного бюджета;

принятие правлением регионального оператора решения о передаче указанных функций на основании обращения органа местного самоуправления муниципального образования Томской области и (или) муниципального бюджетного учреждения.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте, 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 счёте, счетах этого же регионального оператора. При этом такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Томской области.

Порядок возврата средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора, и использованных для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах этого же регионального оператора, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 16. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в срок не позднее двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Печать и рассылка платежных документов могут обеспечиваться региональным оператором посредством заключения соответствующего договора с иным лицом, в том числе заключения договора с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией 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 с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

Статья 17. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

К обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

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

капитальному ремонту в будущем периоде), определяемый как доля, не превышающая восьмидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год;

2) ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не должна превышать ставку рефинансирования, установленную Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа), более чем на два процента;

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях и только в порядке, установленном в соответствии с учредительными документами регионального оператора;

4) размер дебиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора на соответствующий год, за исключением средств фондов капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;

5) размер кредиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

Статья 18. 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 марта года, следующего за отчетным годом, и направляется в попечительский совет, который утверждает его в срок до 31 марта года, следующего за отчетным годом.

2. Годовой отчет регионального оператора направляется в Законодательную Думу Томской области, Администрацию Томской области и Общественную палату Томской области в срок до 15 апреля 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 приложений к ним.

4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе в порядке, установленном Администрацией Томской области.

5. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Администрацией Томской 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. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения 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 (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального

хозяйства, и уполномоченный орган.

7. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом.

Глава 5. Предоставление государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Статья 19. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области, муниципальными правовыми актами.

2. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, в том числе на предоставление гарантий, предоставляется в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Томской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

3. Порядок предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета определяется региональной программой капитального ремонта.

4. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета не предоставляется в отношении многоквартирных домов:

- 1) все помещения в которых принадлежат одному собственнику;
- 2) в которых собственники помещений не выбрали и (или) не реализовали способ управления домом;

3) которые были включены в программы, реализованные в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в части видов работ, которые выполнены за счет средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии с указанным Федеральным законом);

4) которые расположены на земельных участках, не поставленных на государственный кадастровый учет;

5) которые имеют продолжительность эксплуатации после ввода в эксплуатацию менее пятнадцати лет.

Статья 20. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета, включает в себя услуги и работы, указанные в пунктах 1-7 статьи 10 настоящего Закона.

Глава 6. Контроль в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области

Статья 21. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в уполномоченный орган уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, а также по запросу уполномоченного органа представлять в данный орган сведения о размере

остатка средств на специальном счете по форме, утвержденной уполномоченным органом.

3. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в уполномоченный орган сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

4. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, а также по запросу уполномоченного органа представлять в данный орган сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

5. Региональный оператор обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в уполномоченный орган сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах по форме, утвержденной уполномоченным органом.

6. Уполномоченный орган ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

7. Ведение реестров, указанных в части 6 настоящей статьи, осуществляется уполномоченным органом 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 дней с даты его поступления в уполномоченный орган.

Статья 22. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего

имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется в порядке, установленном Администрацией Томской области.

Статья 23. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном Администрацией Томской области, с учетом положений настоящей статьи.

2. Плановые проверки деятельности регионального оператора проводятся уполномоченным органом в соответствии с ежегодным планом проведения проверок.

Внеплановые проверки могут проводиться на основании заявлений, поступивших из правоохранительных органов или решения Попечительского совета регионального оператора.

3. Решение о проведении плановой проверки принимается уполномоченным органом и в течение трех календарных дней направляется региональному оператору. К решению о проведении проверки прилагается программа проведения проверки, содержащая перечень вопросов, являющихся предметом проверки, состав лиц, уполномоченных на проведение проверки и сроки проведения проверки.

4. По результатам проверки оформляется письменный акт проверки, в котором отражаются вопросы, являвшиеся предметом проверки, выявленные нарушения и причины их совершения (по мнению уполномоченного органа), предложения о мерах, которые должны быть предприняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

5. Акт проверки направляется региональному оператору не позднее десяти дней со дня окончания проверки и подлежит рассмотрению последним в течение двадцати дней с участием представителя уполномоченного органа из состава лиц, проводивших проверку. В случае выявления в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки

преступления, акт проверки направляется в правоохранительные органы в соответствии с их компетенцией не позднее десяти дней со дня подписания акта проверки.

Глава 7. Заключительные и переходные положения

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

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

Статья 25. Разработка и принятие нормативных правовых актов, необходимых для реализации настоящего Закона

1. Нормативные правовые акты Томской области, необходимые для реализации настоящего Закона, должны быть разработаны и приняты в установленном порядке уполномоченными исполнительными органами государственной власти Томской области в течение трех месяцев со дня принятия настоящего Закона, за исключением случаев если законодательством Российской Федерации и настоящим Законом установлены иные сроки, в которые должны быть разработаны и приняты указанные нормативные правовые акты Томской области.

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

Губернатор Томской области

С.А.Жвачкин

Пояснительная записка
к проекту закона Томской области «Об организации проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на
территории Томской области»

Законопроект разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации») в целях организации на территории Томской области своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с компетенцией органов государственной власти Томской области, установленной Жилищным кодексом Российской Федерации, законопроектом, в частности, определяются:

порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт и минимального размера фонда капитального ремонта многоквартирных домов;

порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этой программе;

порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

порядок создания и деятельности регионального оператора, контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора;

порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту закона Томской области «Об организации проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на
территории Томской области»**

На реализацию Закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» в 2013 году в целях создания регионального оператора и обеспечения его деятельности потребуется 7 млн. руб. из областного бюджета.

Расчет расходов областного бюджета на создание регионального оператора и его деятельности в течение 6 месяцев 2013 года приведен ниже.

Общая численность регионального оператора на период создания – 5 человек, в том числе:

- руководитель регионального оператора – 1 чел.,
- юрисконсульт – 2 чел.,
- главный бухгалтер – 1 чел.,
- техник-программист – 1 чел.

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Фонд оплаты труда и страховые взносы	2 052
Расходы на оплату коммунальных услуг, услуг связи, транспортных услуг, услуг по содержанию имущества	575
Расходы на оборудование рабочих мест (приобретение мебели, оргтехники), приобретение программного обеспечения (автоматизированная информационная система ЖКХ)	4 373
ИТОГО	7 000

Предоставление мер государственной поддержки из областного бюджета на реализацию Закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» с учетом установленного порядка разработки и утверждения региональной программы капитального ремонта предполагается с 2014 года.

**Перечень правовых актов Томской области,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием Закона Томской
области «Об организации проведения капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах на территории Томской области»**

В связи с принятием Закона Томской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области» потребуется внести изменения в Закон Томской области от 15 февраля 2011 года № 18-ОЗ «О жилищной политике в Томской области».

Кроме того, потребуется принятие следующих постановлений Администрации Томской области:

- 1) об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) о создании регионального оператора, о формировании его имущества;
- 4) о порядке привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) о порядке контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечения сохранности этих средств;
- 6) об установлении 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 общего имущества в многоквартирном доме, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 7) о порядке принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);
- 8) о порядке контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям.

Приказами Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области должны быть утверждены:

1) порядок мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

2) учредительные документы регионального оператора;

3) порядок оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах;

4) порядок возврата средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора, и использованных для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах этого же регионального оператора;

5) минимальный размер фонда капитального ремонта;

6) методика оценки соответствия многоквартирного дома критериям очередности в целях его включения в региональную программу капитального ремонта;

7) порядок и сроки размещения на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения.