

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

2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

То есть **либо средства фонда капитального ремонта накапливаются** до определенной суммы (суммы необходимой для проведения всего перечня работ по капитальному ремонту) **на специальном счете ТСЖ** и расходуются по мере необходимости со счета в соответствии с ограничениями определенными статьёй 177 ЖК РФ, то есть только на цели капитального ремонта, **либо средства фонда капитального ремонта накапливаются на счетах регионального оператора**, который выполняет финансирование работ по капремонту в соответствии с региональной программой. **Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, при этом проведение капитального ремонта планируется на 25-летний период.**

Средства на фонда капитального ремонта **на специальном счете ТСЖ** расходуются по мере необходимости и подтверждаются документами указанными в статье 177 ЖК РФ, средства на счете регионального оператора расходуются в соответствии с **Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 25-летний период.**

Более подробная информация представлена в выдержках из Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ и тексте закона Новосибирской области № 360-ЗС от 05 июля 2013 года.

- [Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ](#)

[Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»](#)

Глава 15 «Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования»

Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. **Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта**, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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.

2. **Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.**

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

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) **устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается **порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;**

3) **создается региональный оператор**, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;

4) **утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) **устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) **устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению** в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) **устанавливается 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 настоящим Кодексом;

8) **устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств**, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации **утверждают региональные программы** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. **Региональная программа** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и **включает в себя:**

- 1) **перечень всех многоквартирных домов**, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, 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) **иные сведения**, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
3. **Очередность проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах **определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке** региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:
- 1) **общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации** первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;
 - 2) **многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Статья 169. **Взносы на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме

1. **Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.**

3. **Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.**

Статья 170. **Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда**

1. **Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.**

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

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

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

2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. **В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном**

счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) **размер ежемесячного взноса** на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

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

3) **сроки проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) **владелец специального счета;**

5) **кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.** Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. *В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и [части 2 статьи 176](#) настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.*

5. **Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации 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, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [частью 5](#) настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

7. **В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частью 5](#) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частью 5](#) настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.**

8. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. **По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.**

Статья 171. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме **уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором,** в сроки,

установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в [части 3 статьи 175](#) настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 172. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора 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 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

4. Орган государственного жилищного надзора 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.

5. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в [частях 1 - 4](#) 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 (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

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

...Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

...Глава 16. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Статья 175. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174](#) настоящего Кодекса.

2. **Владельцем специального счета может быть:**

1) товарищество собственников жилья, ...

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

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрчным.

...

Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

3. 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 при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

...

Статья 177. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в [части 1 статьи 174](#) настоящего Кодекса;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в [части 1 статьи 174](#) настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) 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;

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

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

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

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) настоящего Кодекса;

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

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **при предоставлении следующих документов:**

1) **протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;**

2) **договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;**

3) **акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.** Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в [пункте 2](#) настоящей части.

5. 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 общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) **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;**

2) **кредитного договора, договора займа.**

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в [частях 4](#) и [5](#) настоящей статьи.

7. 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.

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

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

Принят

постановлением

Законодательного Собрания

Новосибирской области

от 04.07.2013 № 360-ЗС

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным "кодексом" Российской Федерации регулирует отношения, связанные с организацией своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (далее - капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах).

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. **Законодательное Собрание** Новосибирской области:

- 1) **принимает законы** Новосибирской области в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и осуществляет контроль за их соблюдением и исполнением;
- 2) **осуществляет иные полномочия**, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

2. **Правительство** Новосибирской области:

- 1) **устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом, и осуществляет его индексацию;
- 2) **устанавливает порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;**
- 3) **утверждает региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;**
- 4) **устанавливает порядок привлечения региональным оператором**, в том числе в случаях, предусмотренных "частью 3 статьи 182" Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями **подрядных организаций** для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) **определяет размер предельной стоимости услуги** и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее - размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в порядке, установленном настоящим Законом;
- 6) **устанавливает порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям**, установленным федеральным законодательством и настоящим Законом;
- 7) **устанавливает порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора**, а также утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);
- 8) **устанавливает порядок применения критериев определения очередности проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах, установленных "статьей 11" настоящего Закона;
- 9) **устанавливает порядок принятия решения областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области, о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета Новосибирской области;**
- 10) **устанавливает порядок осуществления контроля за обеспечением сохранности денежных средств**, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 11) **устанавливает порядок выплаты владельцем специального счета средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме;**
- 12) **осуществляет иные полномочия**, установленные федеральным законодательством и настоящим Законом.

3. **Областной исполнительный орган** государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области (далее - уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области):

- 1) **формирует проект региональной программы капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим Законом;
- 2) **определяет порядок и сроки размещения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения** о проверке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

- 3) устанавливает форму и порядок представления сведений об общем имуществе в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;
- 4) устанавливает форму и порядок представления обобщенных сведений об общем имуществе в многоквартирных домах органами местного самоуправления городского округа, органами местного самоуправления поселения и предложений по очередности проведения капитального ремонта общего имущества в указанных многоквартирных домах;
- 5) осуществляет иные полномочия, установленные федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Статья 3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее - минимальный размер взноса), устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном настоящим Законом, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения дифференцировано в зависимости от муниципального образования, 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 статьей 14 настоящего Закона перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта.

2. Минимальный размер взноса устанавливается постановлением Правительства Новосибирской области на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с разбивкой по годам и может индексироваться на второй и третий год указанного трехлетнего периода, но не более уровня инфляции.

3. Минимальный размер взноса устанавливается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения.

4. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 4. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере 30 процентов от размера предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, рассчитанного исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме и указанного в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 5. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:

1) о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;

2) о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений, в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, - ежемесячно, в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт.

2. Владелец специального счета обязан представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, сведения:

1) **о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;**

2) **о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме - ежемесячно, в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт.**

3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области:

1) **ведет в электронной форме реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, представленных владельцами специальных счетов, учет информации представляемой в соответствии с частями 1 и 2 настоящей статьи;**

2) **ежеквартально, не позднее 20 числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, информирует соответствующий 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;**

3) **предоставляет сведения, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, пунктах 1 - 2 настоящей части, 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. Счет, счета регионального оператора могут быть открыты в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей.

Статья 6. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

1. Контроль за целевым использованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора осуществляет Правительство Новосибирской области.

2. Предметом контроля является проверка обоснованности расходов фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, соответствие указанных расходов целям и задачам региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

...Глава 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Статья 7. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. В целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, планирования предоставления государственной поддержки за счет средств областного бюджета Новосибирской области утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта).

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, при этом проведение капитального ремонта планируется на 25-летний период.

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Правительство Новосибирской области утверждает региональную программу капитального ремонта в течение четырех месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона.

2. Проект региональной программы капитального ремонта формирует уполномоченный областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области.

...

Статья 9. Порядок актуализации региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации.

2. Для проведения ежегодной актуализации лица, указанные в части 3 статьи 8 настоящего Закона, не позднее 1 августа текущего года представляют в органы местного самоуправления городского округа, органы местного самоуправления поселения, в границах которых расположен многоквартирный дом, сведения об общем имуществе в каждом многоквартирном доме по форме и в порядке, установленном уполномоченным областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области....

Статья 10. Требования к региональной программе капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) наименование муниципального образования Новосибирской области, на территории которого находится многоквартирный дом;

2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Новосибирской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу;

3) информацию об износе общего имущества многоквартирного дома, определяемого по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома на момент формирования региональной программы капитального ремонта;

4) дату ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

5) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

6) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сроки выполнения каждого вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) дату и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Статья 11. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе капитального ремонта определяется исходя из следующих критериев:

1) износ общего имущества многоквартирного дома, определяемого по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома;

2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3) дата и вид проведения последнего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

...

Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 13. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Новосибирской области на три года в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, с учетом типа и этажности многоквартирного дома и подлежит ежегодной индексации, но не более уровня инфляции.

Статья 14. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии со статьей 4 настоящего Закона, помимо услуг и (или) работ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, включает в себя:

- 1) разработку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 2) проведение экспертизы проектно - сметной документации;
- 3) энергетическое обследование многоквартирного дома, проводимое в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 4) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного дома.

Статья 15. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в виде субсидий (далее - финансовая поддержка) предоставляется за счет средств областного бюджета Новосибирской области, объем которых определяется в областном бюджете Новосибирской области на очередной финансовый год и плановый период.

2. Финансовая поддержка предоставляется на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

- 1) товариществам собственников жилья
- 2) жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3) управляющим организациям.

3. Финансовая поддержка в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляется независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

...

Глава 5. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ, ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 16. Создание регионального оператора

На территории Новосибирской области создаются следующие региональные операторы:

региональный оператор, действующий на всей территории Новосибирской области, за исключением города Новосибирска;

региональный оператор, действующий на территории города Новосибирска.

Статья 17. Функции регионального оператора

Помимо функций, предусмотренных частью 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, функциями регионального оператора являются:

- 1) **субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам**, полученным на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;
- 2) **оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов**, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;
- 3) иные предусмотренные учредительными документами регионального оператора функции.

Статья 18. Порядок выполнения региональным оператором своих функций

1. В целях осуществления функций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, региональный оператор:

- 1) **заключает договоры с собственниками помещений, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора** в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) организует начисление, сбор и учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию, предусмотренную частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным;

4) открывает на свое имя счета в кредитной организации для аккумулирования взносов собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

5) открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца счета;

6) осуществляет иную деятельность, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и уставом регионального оператора.

2. В случае наличия на территории муниципального образования многоквартирных домов, относящихся к муниципальному жилищному фонду, функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляются органами местного самоуправления такого муниципального образования на основании договора, заключенного с соответствующим региональным оператором.

...

Статья 22. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

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), определяется как доля от суммы объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и остатка средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах по состоянию на 1 января предшествующего года, при этом размер доли устанавливается в размере 90 процентов.

При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора, на капитальный ремонт за предшествующий год не учитываются средства, полученные из иных источников, областного бюджета Новосибирской области и (или) местных бюджетов.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 70 процентов от объема взносов, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Статья 23. Отчетность и аудит регионального оператора

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

...

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Опубликован на сайте Российской газеты 07 июля 2013 года.