

**ЗАКОН
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**«Об отдельных вопросах организации и проведения капитального
ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области»**

Статья 1. Предмет регулирования и цели настоящего Закона

Настоящий областной закон регламентирует отдельные вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области.

**Статья 2. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в
многоквартирном доме и порядок их установления**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, за исключением жилых домов блокированной застройки и многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частями 2, 3 настоящей статьи, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Минимальный размер вноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Ленинградской области ежегодно до 1 апреля года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

3. Проект постановления Правительства Ленинградской области об утверждении минимального размера вноса на капитальный ремонт представляется в Правительство Ленинградской области органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным Правительством Ленинградской области, (далее – уполномоченный орган), не позднее 1 марта года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области (далее – региональная программа капитального ремонта), в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

4. 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 3. Срок принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта

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

2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 1 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение двух недель с момента истечения срока, установленного частью 1 настоящей статьи, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете специализированной некоммерческой организаций, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области (далее - региональный оператор). О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней со дня его принятия.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме уведомляются региональным оператором о решении, принятом в отношении них органом местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения решения органа местного самоуправления в порядке, установленном региональным оператором.

Статья 4. 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, но не позднее двадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет на основании платежных документов, представленных владельцем специального счета, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Региональный оператор, владелец специального счета вправе уполномочить третье лицо на предоставление платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе начисление таких взносов, от имени регионального оператора, владельца специального счета. При этом, обязательным условием такого соглашения должно являться требование о перечислении взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет, счета регионального оператора или специальный счет в сроки, установленные частями 1 и 2 настоящей статьи.

Статья 5. 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 Ленинградской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса

Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета, документа, подтверждающего полномочия лица, действующего от имени владельца специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 31 января года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Ленинградской области сведения о многоквартирных домах собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (адрес многоквартирного дома, год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, тип многоквартирного дома, общая площадь многоквартирного дома, в том числе площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), а также ежеквартально не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 31 января года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Ленинградской области сведения о размере остатка средств на специальном счете с приложением справки банка, подтверждающей соответствующую информацию, а также ежеквартально не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Уведомления и (или) сведения, указанные в частях 1, 2 и 3 настоящей статьи, предоставляются региональным оператором и (или) владельцем специального счета в электронной форме, заверенные электронной подписью по форме и в порядке, установленными Правительством Ленинградской области.

5. Орган государственного жилищного надзора Ленинградской области 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.

Порядок ведения вышеуказанных реестров, а также информирования органов местного самоуправления и регионального оператора устанавливается Правительством Ленинградской области.

Статья 6. Меры государственной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки за счет средств областного бюджета Ленинградской области, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящей статьей (далее – меры государственной поддержки).

2. Меры государственной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

3. Меры государственной поддержки предоставляются в случаях, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Ленинградской области о бюджете Ленинградской области.

4. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах может быть предоставлена в форме субсидии на финансирование оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

доме, предусмотренных частью 1 статьи 11 настоящего областного закона (далее – субсидии).

Получателями субсидии могут быть:

региональный оператор для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

Статья 7. Региональная программа капитального ремонта, требования к региональной программе капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок до 30 лет и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу и жилых домов блокированной застройки (далее – перечень многоквартирных домов), с указанием:

адреса многоквартирного дома;

года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

типа многоквартирного дома;

общей площади многоквартирного дома, в том числе площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта;

3) плановый год начала проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

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

1) отнесение многоквартирного дома к числу домов, в которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации требуется проведение капитального ремонта в первоочередном порядке;

2) все иные многоквартирные дома, в которых требуется проведение капитального ремонта.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не имеющих оснований для включения в региональную программу капитального ремонта в первоочередном порядке, определяется в соответствии со следующим критериями:

1) степень износа многоквартирного дома;

2) дата последнего (комплексного или частичного) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) выявление физического состояния многоквартирного дома, возникшего в результате воздействия на общее имущество многоквартирного дома обстоятельств чрезвычайного характера, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме, в

результате которых не обеспечивается безопасность жизни и здоровья граждан, проживающих в таком многоквартирном доме и требуется замена и (или) восстановление строительных конструкций многоквартирного дома, за исключением несущих строительных конструкций, и (или) замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют, что подтверждается заключением межведомственной комиссии, создаваемой в установленном порядке в целях признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанный критерий используется только при актуализации региональной программы капитального ремонта.

4. При принятии решения об определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в региональной программе капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных частью 3 настоящей статьи.

6. Значения критериев очередности, установленных частью 3 настоящей статьи, методика и порядок оценки многоквартирного дома в соответствии с указанным критериям устанавливается уполномоченным органом.

7. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется с разбивкой по муниципальным образованиям уполномоченным органом в порядке, установленном настоящей статьей и утверждается Правительством Ленинградской области.

2. Уполномоченный орган формирует проект региональной программы капитального ремонта с учетом информации, полученной от муниципальных образований Ленинградской области, содержащей сведения, указанные в подпункте 1 части 1 статьи 7 настоящего областного закона, в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Ленинградской области.

3. Проект региональной программы капитального ремонта размещается на официальном сайте уполномоченного органа, а также направляется в адрес регионального оператора.

4. В течение двух недель со дня размещения проекта региональной программы капитального ремонта на официальном сайте уполномоченного органа и направления указанного проекта региональному оператору муниципальные образования (в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования), региональный оператор и иные заинтересованные лица вправе направить в уполномоченный орган предложения и (или) замечания по проекту региональной программы капитального ремонта в порядке и форме, утвержденными уполномоченным органом.

5. Уполномоченный орган на основании замечаний и (или) предложений, поступивших в соответствие с частью 4 настоящей статьи, формирует проект региональной программы капитального ремонта и представляет его на утверждение в Правительство Ленинградской области.

6. Актуализация региональной программы капитального ремонта осуществляется в порядке и с соблюдением требований, установленных для ее принятия.

7. Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

1) изменение перечня многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в региональную программу капитального ремонта в соответствии с настоящим областным законом;

2) перенос сроков, изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в том числе на основании решения, принятого собственниками помещений в многоквартирном доме;

3) изменение очередности проведения капитального ремонта многоквартирного дома в случаях, предусмотренных методикой и порядком оценки многоквартирных домов, утверждаемой в соответствии с частью 6 статьи 7 настоящего областного закона.

8. Методическое обеспечение порядка формирования региональной программы капитального ремонта, в том числе дача необходимых разъяснений, рекомендаций, осуществляется уполномоченным органом.

Статья 9. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта

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

поддержки капитального ремонта утверждаются краткосрочные (до 3-х лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта (далее – краткосрочный план реализации программы).

2. Порядок подготовки, требования, срок, на который формируется краткосрочный план реализации программы, устанавливается Правительством Ленинградской области.

3. Методическое обеспечение порядка формирования краткосрочного плана реализации программы, в том числе дача необходимых разъяснений, рекомендаций, осуществляется уполномоченным органом.

Статья 10. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

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

При этом, досрочное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках реализации региональной программы для собственников, которые формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, возможно только при условии достаточности накопленных средств фонда капитального ремонта

для проведения капитального ремонта многоквартирного дома о проведении которого принято решение собственниками.

3. Решение о проведении капитального ремонта принимается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. В случае если в срок, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение двух недель с момента истечения срока, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме уведомляются региональным оператором о решении, принятом в отношении них органом местного самоуправления в порядке, установленном органами управления регионального оператора.

5. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида услуг и (или) работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в

течение двух недель с момента истечения срока, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления, при этом решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме в указанном случае принимается с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме и (или) орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 11. 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 в соответствии со статьей 2 настоящего областного закона, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработку проектной документации, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 9) проведение экспертизы проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение;
- 10) проведение историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;
- 11) осуществление строительного контроля.

2. За счет средств государственной поддержки может финансироваться любой из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в части 1 настоящей статьи.

Статья 12. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Размер предельной стоимости 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, определяется уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Ленинградской области.

Статья 13. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по результатам публичных торгов.

2. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Правительством Ленинградской области.

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

Порядок осуществления приемки оказанных и (или) выполненных услуг работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок урегулирования разногласий, возникающих в ходе осуществления приемки оказанных услуг и (или)

выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества устанавливается уполномоченным органом.

Статья 15. Региональный оператор

1. Функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора, состав и полномочия органов регионального оператора, порядок их формирования и осуществления деятельности определяются учредительными документами регионального оператора в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

2. Счета регионального оператора, на которых аккумулируются средства фонда капитального ремонта, могут быть открыты только в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации и осуществляющих свою деятельность на территории Ленинградской области.

Статья 16. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) вноса учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) доходов от управления временно свободными средствами регионального оператора в порядке, установленном Правительством Ленинградской области;

4) кредитов, займов, полученных региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области на условиях, определяемых Правительством Ленинградской области;

5) других, не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим областным законом, иными нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

4. Учредитель регионального оператора ежегодно формирует имущественный взнос в размере, необходимом для обеспечения деятельности регионального оператора. При определении размера ежегодного имущественного взноса для обеспечения деятельности регионального оператора учитываются доходы, полученные региональным оператором от использования источников формирования имущества, указанных в пунктах 3, 4, 5 части 1 настоящей статьи.

Статья 17. Порядок выполнения функций региональным оператором, в том числе осуществления им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор выполняет функции, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим областным законом и уставом регионального оператора лично либо с привлечением иных лиц на основании гражданско-правовых договоров с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. 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, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключаемого с региональным оператором в случае принятия решения коллегиальным исполнительным органом управления регионального оператора о передаче указанных функций органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным учреждениям по согласованию с ними.

3. Для осуществления отдельных видов деятельности, перечень которых определяется федеральным законодательством, региональный оператор может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

4. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из областного бюджета Ленинградской области, а также иных

источников, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. В целях выполнения функций, в том числе исполнения обязанности по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональный оператор совершает действия, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ленинградской области и локальными актами регионального оператора.

6. В целях организации и проведения капитального общего имущества в многоквартирных домах, региональный оператор заключает с собственниками помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

7. Типовая форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также порядок его заключения устанавливаются уполномоченным органом.

8. Представление собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта, осуществляется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональным оператором (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) не менее чем за четыре месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

9. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [части 8](#) настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Порядок возврата 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 возврата 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, определяется Правительством Ленинградской области.

Статья 19. Зачет стоимости ранее оказанных (проведенных) отдельных услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме,

предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) выполнение работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении зачета, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, к которому прилагаются документы, подтверждающие оказание услуг и (или) выполнение работ, а именно:

- 1) договор на оказание услуг и (или) выполнение работ;
- 2) акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3. Документы, указанные в части 2 настоящей статьи, представляются региональному оператору лицом, уполномоченном решением собственников помещений в многоквартирном доме и указанном в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор в течение тридцати дней с момента представления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов, в порядке,

установленном региональным оператором, и принимает мотивированное решение о проведении зачета или об отказе в его проведении.

5. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ осуществляется в пределах размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленном Правительством Ленинградской области на момент принятия региональным оператором решения о проведении зачета.

6. Копия решения регионального оператора, указанного в части 4 настоящей статьи, направляется лицу, указанному в части 3 настоящей статьи.

Статья 20. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

1) объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемый 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, не превышающая восьмидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год реализации региональной программы капитального ремонта и остатка средств взносов, собранных за предыдущие периоды деятельности регионального оператора;

2) размещение региональным оператором временно свободных средств не должно приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта, в том числе к риску привлечения регионального оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта;

3) размещение региональным оператором временно свободных средств в порядке, определенном Правительством Ленинградской области, должно осуществляться при условии постоянного увеличения доходов регионального оператора от указанной деятельности;

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

5) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях с согласия Попечительского совета регионального оператора на условиях, определяемых Правительством Ленинградской области;

6) процент задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более тридцати процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах. Превышение данного размера дебиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора;

7) процент кредиторской задолженности регионального оператора не должен превышать тридцати процентов от общего объема средств, предусмотренного сметой на финансирование административно-хозяйственных расходов регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете (счетах) регионального оператора. Превышение данного размера кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора;

8) процент дефицита средств, направляемых на реализацию региональной программы капитального ремонта, не должен превышать тридцати процентов от объема средств необходимых для финансирования региональной программы капитального ремонта на соответствующий год. При наличии дефицита средств, сложившегося в большем размере, региональным оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство Ленинградской области предложения по сокращению такого дефицита;

9) обязательность страхования рисков при размещении региональным оператором временно свободных средств.

Статья 21. Переходные положения

1. Представление собственникам предложений в соответствии с частью 8 статьи 17 настоящего областного закона в целях организации и проведения капитального ремонта в 2014 году осуществляется региональным оператором до первого мая 2014 года.

2. При принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в таких многоквартирных домах могут принять решение об условиях проведения капитального ремонта в 2014 году, в том числе определить срок

представления предложений, указанных в части 8 статьи 17 настоящего областного закона.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Вступление настоящего областного закона в силу

1. Областной закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его [официального опубликования](#) за исключением части 3 статьи 2 (в части установления предельного срока утверждения Правительством Ленинградской области минимального размера взноса на капитальный ремонт), части 5 статьи 10, частей 8, 9 статьи 17, которые вступают в силу с 1 января 2015 года.

2. Нормативные правовые акты Ленинградской области, регионального оператора, необходимые для реализации настоящего областного закона должны быть разработаны и приняты в установленном порядке в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего областного закона.

Губернатор Ленинградской области
А.Ю.Дрозденко