

**НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЗАКОН**

**Об организации проведения капитального ремонта  
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории  
Новосибирской области**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Предмет регулирования закона**

Настоящий закон, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к этим программам.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1. Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме.
2. Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
3. Капитальный ремонт многоквартирного дома – проведение предусмотренных настоящим Законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее

– общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

## **Глава 2. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

### **Статья 3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (далее – минимальный размер взноса) устанавливается в порядке, предусмотренном настоящим Законом, дифференцированно по муниципальным образованиям, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении двух 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 4. Порядок расчета и установления минимального размера взноса**

1. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, 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 финансирования

расходов на капитальный ремонт за счет средств бюджета Новосибирской области и местных бюджетов.

2. Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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

4. Минимальный размер взноса устанавливается нормативно-правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти Новосибирской области 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. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

#### **Статья 5. Порядок расчета и установления минимального размера фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах**

1. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах устанавливается в размере тридцати процентов 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.

2. Оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в перечень минимально необходимых услуг и (или) работ по капитальному ремонту, всего на многоквартирный дом и в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (с учетом типа и этажности многоквартирного дома, конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения) устанавливается

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 на один год, в срок до 1 октября года, предшествующего очередному периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

## **Статья 6. 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.

Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией договор 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).

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета.

## **Статья 7. Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

1. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области сведения о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года. Владелец специального счета также обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской

области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме за истекший месяц и нарастающим итогом с начала года.

2. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора по состоянию на 1 января текущего года. Региональный оператор также обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, представлять в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах за истекший месяц и нарастающим итогом с начала года.

3. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области ведет реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, 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.

Ведение указанных реестров осуществляется областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области в электронной форме. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, осуществляется ежеквартально не позднее чем через 25 дней со дня окончания квартала или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней с даты его поступления в областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской

области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области.

### **Глава 3. РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

#### **Статья 8. Региональная программа капитального ремонта**

1. Региональная программа капитального ремонта (далее – региональная программа) утверждается высшим исполнительным органом государственной власти Новосибирской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки.

2. Региональная программа формируется на срок 25 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области

3. Перенос установленного региональной программой капитального ремонта срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (продление межремонтных сроков) не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме. Собственники помещений многоквартирного дома принимают решение по результатам технических осмотров многоквартирного дома, проводимых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Решение о продлении межремонтных сроков принимается собственниками помещений на основании акта, составляемого, лицом, ответственным за эксплуатацию многоквартирного дома, с обязательным участием представителей областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области, уполномоченного на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области, регионального оператора и органа местного самоуправления.

#### **Статья 9. Порядок разработки и утверждения региональной программы**

1. Для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами в течение одного месяца с даты вступления настоящего Закона в силу, представляют в органы местного самоуправления информацию о

многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют в порядке и по форме, утвержденными 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.

2. Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию, а также собирает информацию по многоквартирным домам, находящимся в муниципальной и (или) государственной собственности, и по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в части 1 настоящей статьи. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, предоставляется органом местного самоуправления в 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 не позднее двух месяцев с даты вступления настоящего Закона в силу.

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, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение одного месяца с момента их поступления, формирует проект региональной программы и направляет его на рассмотрение высшему исполнительному органу государственной власти Новосибирской области.

4. Высший исполнительный орган государственной власти Новосибирской области утверждает региональную программу не позднее одного месяца с даты поступления ее проекта от областного исполнительного органа государственной власти Новосибирской области, осуществляющего государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области.

5. Региональная программа подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 1 – 4 настоящей статьи. Высший исполнительный орган государственной власти Новосибирской области утверждает изменения и дополнения в региональную программу не позднее 1 октября каждого года.

## **Статья 10. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы**

1. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации программы по многоквартирным домам, расположенным на территории соответствующего муниципального образования ежегодно до 1 августа года предшествующего планируемому, с указанием срока проведения капитального ремонта, планируемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их плановой стоимости, объемов и видов муниципальной поддержки.

2. 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, на основании утвержденных органами местного самоуправления краткосрочных планов утверждает краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы ежегодно до 1 сентября года предшествующего планируемому с указанием срока проведения капитального ремонта, планируемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их плановой стоимости, объемов и видов государственной и муниципальной поддержки.

3. Утвержденные краткосрочные планы реализации региональной программы в срок до 1 октября года предшествующего планируемому, направляются региональному оператору.

## **Статья 11. Порядок определения в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта осуществляется на основании сведений технических/кадастровых паспортов многоквартирных домов исходя из следующих критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата и вид проведения последнего капитального ремонта многоквартирного дома;



3) оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома в расчете на один квадратный метр общей площади помещений;

4) износ многоквартирного дома.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, отвечающих требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляется с использованием критериев, указанных в части 1 настоящей статьи.

3. Порядок использования критериев, указанных в части 1 и части 2 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти Новосибирской области.

## **Статья 12. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов**

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, в целях реализации настоящего Закона осуществляется органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами обязаны ежегодно представлять в орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Новосибирской области информацию о результатах технического обследования многоквартирных домов. Указанная информация представляется в срок до 15 июля года предшествующего планируемому, по форме, утвержденной областным исполнительный органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области.

3. Органы местного самоуправления представляют информацию, предусмотренную в части 2 настоящей статьи в отношении многоквартирных домов находящихся в муниципальной собственности, а также в отношении многоквартирных домов, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в установленный срок.

## **Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

### **Статья 13. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту 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, установленного в соответствии с частью 1 статьи 2 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 государственной вневедомственной экспертизы по проектно - сметной документации;

3) энергетическое обследование многоквартирного дома;

4) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного жилого дома.

2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, 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 государственной вневедомственной экспертизы по проектно - сметной документации;

3) энергетическое обследование многоквартирного дома;

4) техническую инвентаризацию и паспортизацию многоквартирного жилого дома.

Стоимость услуг и (или) работ, указанных в настоящей части, не может превышать 8 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

#### **Статья 14. 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 областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющий государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области на три года и подлежит ежегодной индексации с учетом инфляции.

2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливается в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная предельная стоимость) дифференцированно по муниципальным образованиям, с учетом типа и этажности многоквартирного дома.

#### **Статья 15. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

2. В случае предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, привлечение указанными лицами подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе, в соответствии с порядком, установленным высшим исполнительным органом государственной власти Новосибирской области.

**Статья 16. Порядок приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора**

1. При приемке услуг и (или) работ по капитальному ремонту региональный оператор обязан уведомить председателя совета дома, собственников помещений в этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домом, органы местного самоуправления не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки. Уведомление должно также быть размещено на информационных стендах этого дома и на сайте регионального оператора в сети Интернет. Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра представителями собственников помещений и органов местного самоуправления результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом требований безопасности.

2. Акт о приемке услуг и (или) работ, подписанный исполнителем, региональным оператором (заказчиком), представителями собственников помещений, представителем органов местного самоуправления, является основанием для перечисления средств подрядной организации, осуществляющей оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Глава 5. ЦЕЛИ, ФУНКЦИИ И ПОРЯДОК  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

**Статья 17. Полномочия и порядок деятельности регионального оператора**

1. Региональный оператор создается для обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории Новосибирской области.

2. Функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и актами Новосибирской

области, регулирующими деятельность некоммерческих организаций, учредительными документами регионального оператора.

### **Статья 18. Цели деятельности и функции регионального оператора**

1. Региональный оператор создается в целях организации финансового обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Новосибирской области.

2. Помимо функций, предусмотренных статьей 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, к функциям регионального оператора относятся:

1) предоставление гарантий и поручительств при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту многоквартирных домов;

2) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;

3) 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;

4) иные предусмотренные учредительными документами регионального оператора функции.

3. Осуществление закупок товаров, работ, услуг, необходимых для обеспечения деятельности регионального оператора, осуществляется на конкурсной основе.

4. Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионально оператора, осуществляются органом местного самоуправления на основании договора, заключенного с региональным оператором в случае наличия на территории муниципального образования жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности.

### **Статья 19. Имущество регионального оператора**

Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Новосибирской области и иных не запрещенных источников,

установленных законодательством, регламентирующим деятельность некоммерческих организаций.

## **Статья 20. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах**

1. Региональный оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, в течение 10 дней с даты получения региональным оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

2. В случаях, предусмотренных частью 4 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

## **Статья 21. Возврат средств фонда капитального ремонта**

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

2. Средства на цели сноса и реконструкции перечисляются региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение трех месяцев с даты получения региональным оператором копии соответствующего решения.

3. 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, Новосибирской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

4. В случае, предусмотренном части 3 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. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, перечисляются региональным оператором на основании заявления собственника, на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

## **Статья 22. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных 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 выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, 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 средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приемки, оформленный в соответствии с требованиями статьи 23 настоящего Закона и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

### **Статья 23. 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 объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. Указанная доля равна семидесяти процентам.

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

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



счета регионального оператора в первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

#### **Статья 24. 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 апреля года, следующего за отчетным годом, и направляется в попечительский совет, который утверждает его в срок до 1 мая года, следующего за отчетным годом.

2. 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 финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств и приложений к ним.

3. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой 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 на конкурсной основе.

4. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном нормативно-правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти Новосибирской 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.

5. Информация о деятельности регионального оператора, в том числе: годовой отчет, аудиторское заключение размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии со

статьей 7.1 Федерального закона «О некоммерческих организациях» в срок до 1 июля года, следующего за отчетным годом.

### **Статья 25. Вступление Закона в силу**

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