**З А К О Н**

**Ярославской области**

# Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области

Принят Ярославской областной Думой

25 июня 2013 года

Глава 1. **Общие положения**

Статья 1. **Предмет регулирования настоящего Закона**

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, [Уставом](consultantplus://offline/ref=7229886BBC60DCF9462FE43B545AB4D299F9476A70B52BF659D27F88EEF4588158r3I) Ярославской области, законами и иными нормативными правовыми актами Ярославской области устанавливает правовые основы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Яро­славской области.

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

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, состоящее из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком здании;

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.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, по своему значению соответствуют понятиям, применяемым в федеральном законодательстве и законодательстве Ярославской области.

Глава 2. **Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Статья 3. **Порядок подготовки региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Уполномоченный орган исполнительной власти Ярославской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства разрабатывает региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) на основании данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

2. Региональная программа капитального ремонта разрабатывается на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ярославской области, и включает в себя:

1) перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Ярославской области, за исключением многоквартирных домов:

а) признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

б) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) в которых превышает семьдесят процентов;

в) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в которых в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, утвержденный постановлением Правительства Ярославской области;

г) состоящих менее чем из трех квартир;

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

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по виду услуг и (или) работ.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется исходя из критериев, установленных в статье 4 настоящего Закона.

Статья 4. **Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта и должна предусматривать проведение капитального ремонта общего имущества:

1) в многоквартирных домах, в которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации требуется проведение капитального ремонта в первоочередном порядке;

2) во всех иных многоквартирных домах, которые включены в региональную программу капитального ремонта.

2. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждой из двух групп многоквартирных домов, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется в соответствии со следующим критериями:

1) продолжительность эксплуатации конструктивного элемента или вида инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, по отношению к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования зданий, установленной действующими правовыми актами;

2) физический износ конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт, определяемый на основании данных, представленных в соответствие со статьей 3 настоящего закона, а также данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) выявление физического состояния многоквартирного дома (в том числе возникшего в результате воздействия на общее имущество многоквартирного дома обстоятельств чрезвычайного характера, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме), при котором 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 техническим заключением специализированной организации. Указанный критерий используется только при актуализации региональной программы капитального ремонта.

3. Порядок применения критериев, указанных в части 2 настоящей статьи, устанавливается постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 5. **Перечень услуг и работ по** к**апитальному 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 на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Ярославской области, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

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

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

8) разработка проектной документации (в случае, если ее разработка предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации);

9) проведение экспертизы проектной документации (в случае, если ее разработка предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации);

10) осуществление строительного контроля;

11) проведение государственной историко-культурной экспертизы и авторского надзора в отношении капитального ремонта многоквартирных домов, в установленных федеральным законодательством случаях.

2. 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.

Статья 6. **Порядок утверждения региональной программы капитального ремонта**

1. Региональная программа капитального ремонта утверждается постановлением Правительства Ярославской области.

2. Правительство Ярославской области ежегодно рассматривает результаты реализации региональной программы капитального ремонта.

Не допускается внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев принятия такого решения собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме.

3. Региональная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации. Актуализированная региональная программа капитального ремонта, на основании которой в соответствии с частью 3 статьи 8 настоящего Закона будут представляться предложения, связанные с проведением капитального ремонта, подлежит утверждению и опубликованию в установленном порядке не позднее 1 августа текущего года.

4. Основания актуализации региональной программы капитального ремонта устанавливаются постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 61. **Порядок проведения мониторинга и предоставления сведений о техническом состоянии многоквартирных домов**

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов производится в целях реализации настоящего Закона и представляет собой комплекс мероприятий по наблюдению за техническим состоянием многоквартирных домов, в процессе которого осуществляется сбор, представление, систематизация и анализ сведений о техническом состоянии многоквартирных домов (далее – мониторинг технического состояния).

2. Региональный оператор проводит мониторинг технического состояния и по его результатам представляет полученные сведения в уполномоченный орган исполнительной власти Ярославской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства для подготовки и (или) актуализации региональной программы капитального ремонта.

3. Органы местного самоуправления ежемесячно производят сбор и представление региональному оператору сведений о техническом состоянии многоквартирных домов на основании данных, полученных от лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом или оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4. Сведения о техническом состоянии многоквартирных домов представляются по форме, утвержденной постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 7. **Порядок 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, муниципальной поддержки утверждаются региональные краткосрочные (до трех лет), муниципальные краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Постановлением Правительства Ярославской области в срок до 31 декабря года, предшествующего планируемому, утверждается региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Органы местного самоуправления городских и сельских поселений, городских округов Ярославской области (далее – органы местного самоуправления) утверждают муниципальные краткосрочные (до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в течение месяца со дня утверждения регионального краткосрочного (до трех лет) плана реализации региональной программы капитального ремонта.

4. Краткосрочные планы реализации региональной программы включают в себя:

1) конкретные сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) уточненные виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) объемы финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) виды и объемы государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

4.1. В случае, если Ярославская область претендует на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта должен содержать также следующие сведения:

1) перечень многоквартирных домов, на проведение капитального ремонта которых планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств долевого финансирования бюджетов Ярославской области и (или) местных бюджетов;

2) рассчитываемый в порядке, установленном федеральным законодательством, объем долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящей части, за счет средств областного бюджета и (или) средств местных бюджетов, средств собственников помещений в многоквартирных домах;

3) планируемые показатели выполнения указанного краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

5. Мониторинг реализации региональной программы капитального ремонта, в том числе в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на специальных счетах, осуществляется региональным оператором. Порядок осуществления такого мониторинга утверждается Правительством Ярославской области.

Статья 8. **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 6](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925B699CBCB8D3A6C062371F7EFF336F39615D8F436A62B54ADEC12EBzCEAH) 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут принять решение на общем собрании о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества по одному или нескольким видам услуг и (или) работ только при условии достаточного накопления средств фонда капитального ремонта для проведения соответствующих видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Достаточность накопленных средств определяется региональным оператором на основании решения собственников помещений о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по одному или нескольким видам услуг и (или) работ, с применением размера предельной стоимости этих услуг и (или) работ, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области, и учетом условий предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки.

3. 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, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения 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 и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [части 3](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925B699CBCB8D3A6C062371F7EFF336F39615D8F436A62B54ADEC15E2zCE9H) настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с [частью 5](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925B699CBCB8D3A6C062371F7EFF336F39615D8F436A62B54ADEC15E2zCE7H) настоящей статьи.

5. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта.

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

51. В отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на специальном счете, владелец специального счета направляет копию решения, указанного в части 5 настоящей статьи и принятого с соблюдением срока, установленного в части 4 настоящей статьи, в орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня принятия такого решения.

6. В случае, если в срок, указанный в [части 4](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925B699CBCB8D3A6C062371F7EFF336F39615D8F436A62B54ADEC15E2zCE6H) настоящей статьи, 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 двадцати дней со дня истечения срока, установленного частью 4 настоящей статьи принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Указанное решение направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственниками помещений в многоквартирном доме в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

61. В отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на специальном счете, владелец специального счета направляет в орган местного самоуправления информацию о капитальном ремонте, проведенном в соответствие с региональной программой капитального ремонта до первого декабря года, в котором должен быть проведен капитальный ремонт по форме, установленной региональным оператором.

7. 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 месяца со дня истечения срока, установленного частью 6.1 настоящей статьи, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и в течение пяти рабочих дней направляет такое решение владельцу специального счета и региональному оператору.

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. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3, 4, 5 и 6 настоящей статьи. 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, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 81. **Взаимодействие при организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, владельцы специальных счетов, муниципальные образования Ярославской области, а также иные лица, обязаны обеспечивать предоставление сведений, информации, технической документации и иных данных, документов, предусмотренных федеральным законодательством, законами и иными нормативными правовыми актами Ярославской области, необходимых для обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, лица, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в таких многоквартирных домах, обеспечивают беспрепятственный доступ регионального оператора, подрядных организаций, отобранных региональном оператором в установленном порядке, а также иных лиц по указанию регионального оператора, к общему имуществу в многоквартирном доме для проведения капитального ремонта.

3. Органы местного самоуправления направляют региональному оператору сведения, необходимые для осуществления мониторинга реализации региональной программы капитального ремонта в соответствии с частью 5 статьи 7 настоящего Закона.

Статья 9. **Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта**

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 Закона, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местных бюджетов в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами Ярославской области, муниципальными правовыми актами.

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах 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 Ярославской области об областном бюджете на текущий год и плановый период.

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 пунктами 1-7 части 1 статьи 5 настоящего закона (далее – субсидии), государственных гарантий Ярославской области.

5. Получателями субсидий, государственных гарантий Ярославской области могут быть:

1) региональный оператор для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, а также, если региональный оператор является владельцем специального счета;

2) товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, включенных в региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

6. Порядок и условия предоставления субсидии определяются Правительством Ярославской области.

7. Порядок и условия предоставления государственных гарантий Ярославской области определяется законодательством Ярославской области.

Статья 10. **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, и оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом 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, утвержденный постановлением Правительства области, 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 выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких работ подрядной организации.

Зачет средств 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, указанные в части 3 настоящей статьи.

3. Подтверждением выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких работ является акт приемки, оформленный надлежащим образом, и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы предоставляются 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.

5. Сумма зачтенных средств распределяется региональным оператором пропорционально доле собственников помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме освобождается от уплаты взносов на капитальный ремонт на период и в размере, рассчитанным в соответствии с частью 5 настоящей статьи, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором региональным оператором принято решение об осуществлении зачета.

Глава 3. **Региональный оператор**

Статья 11. **Правовое положение регионального оператора**

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме [фонда](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B65DD784D591E17348666739A0B4C8580A7912C64229E1zEUAF).

2. Региональный оператор создается Ярославской областью и осуществляет деятельность на ее территории.

Функции и полномочия учредителя регионального оператора от имени Ярославской области осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти Ярославской области, определенный постановлением Правительства Ярославской области (далее – уполномоченный орган).

3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Ярославской области.

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

5. Ярославская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Статья 12. **Имущество регионального оператора**

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, фор­мирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим законом и иными нормативными правовыми актами Ярославской области.

3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. 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 этого же регионального оператора.

Статья 13. **Функции регионального оператора и порядок их выполнения**

1. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти Ярославской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

2. Региональный оператор выполняет функции, указанные в части 1 настоящей статьи, в том числе финансирует капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с региональной программой капитального ремонта, региональными краткосрочными (до трех лет), муниципальными краткосрочными (до трех лет) планами реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Региональный оператор осуществляет финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, при соблюдении следующих условий:

1) в качестве аванса может быть выплачено не более 30 процентов стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) основанием для полной оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки, оформленный надлежащим образом;

3) оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта осуществляется в размере, не превышающем предельную стоимость оказанных услуг и (или) выполненных работ, установленную постановлением Правительства Ярославской области.

4. Региональный оператор осуществляет функцию технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, при соблюдении следующих условий:

1) в целях приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется комиссия, в которую включаются представители регионального оператора, органов местного самоуправления городского или сельского поселения, городского округа, на территории которого расположен соответствующий многоквартирный дом, а также в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме, – лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме. Состав комиссии и порядок ее работы определяются региональным оператором;

2) о месте и времени приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, лица, осуществляющие деятельность по управлению соответствующим многоквартирным домом, а также орган государственного жилищного надзора уведомляются региональным оператором. Уведомление не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту размещается на информационных стендах соответствующего многоквартирного дома, на официальном сайте регионального оператора в сети «Интернет», а также направляется в орган государственного жилищного надзора;

3) в ходе приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональным оператором обеспечивается с учетом требований безопасности их осмотр собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме либо их представителями;

4) в акте о приемке результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ отражаются мнения членов комиссии, созданной в соответствии с пунктом 1 настоящей части.

5. Порядок проведения осмотров, подготовки и подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, устанавливается региональным оператором.

6. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Статья 14. **Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. 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 и (или) местных бюджетов.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1) готовит и направляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения 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 и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

4) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществляет приемку выполненных работ;

6) несет иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. 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, заключенного с региональным оператором, в случае согласия на это уполномоченного органа.

4. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор, орган местного самоуправления, муниципальное бюджетное учреждение обязаны привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

5. Привлечение региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем проведения открытого конкурса в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области.

6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 15. **Учет фондов капитального ремонта**

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет, счета в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее – система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

2. Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на счет в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме, формирование фонда капитального ремонта которого осуществляется на специальном счете.

3. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности собственников помещений за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор, владелец специального счета по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), или, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, одному из собственников помещений в таком доме, имеющему право действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом или иному лицу, имеющему полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Указанные сведения направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса. Запрашиваемая информация направляется любым доступным образом, позволяющим обеспечить подтверждение получения адресатом.

5. Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения Ярославской области, на основании договора, заключенного с региональным оператором. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

Статья 16. **Возврат средств фонда капитального ремонта**

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 в соответствии с [частями 10](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B659D485D991E17348666739A0B4C8580A79z1U2F) и [11 статьи 32](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B659D485D991E17348666739A0B4C8580A79z1U1F) Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области. 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, Ярославской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные [статьей 32](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B659D485D991E17348666739A0B4C8580A7912C6422CE7zEU4F) Жилищного кодекса Российской Федерации права.

Статья 17. **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 постановлением Правительства Ярославской области в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

При этом 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), может составлять не более восьмидесяти пяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

2. При расчете объема взносов, указанного в части 1 настоящей статьи, не учитываются средства, полученные из областного бюджета и местных бюджетов, иных источников.

Статья 18. **Отчетность и аудит регионального оператора**

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

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской 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.

3. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований [законодательства](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE8AB154DB83DBCCEB7B116A65z3UEF) Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 19. **Ответственность регионального оператора**

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним законами Ярославской области, подлежат возмещению в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B65DD784D591E17348666739A0B4C8580A7912C6422EEAzEU2F).

2. Ярославская область несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в [части 1](consultantplus://offline/ref=18709CE47C5E2710CBC35F2B54F296BE82B659D485D991E17348666739A0B4C8580A7910CFz4U3F) настоящей статьи.

Глава 4. **Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома**

Статья 20. **Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (далее – минимальный размер взноса) устанавливается постановлением Правительства Ярославской областив соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном статьей 21 настоящего Закона, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован 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 5 настоящего Закона перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи, в размере, установленном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

4. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Ярославской области или муниципальному образованию Ярославской области. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решения об изъятии земельного участка.

Статья 21. **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 (или) 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 параметров многоквартирных домов, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств областного бюджета и (или) местных бюджетов.

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

3. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам не позднее 1 октября года, предшествующего первому году реализации региональной программы капитального ремонта.

Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год реализации региональной программы, подлежит индексации исходя из уровня инфляции не позднее 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 22. **Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда**

1. Фонд капитального ремонта образуют 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.

2. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

3. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных 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.

4. 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, счета 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, счетах регионального оператора).

5. 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 в соответствии с частью 1 статьи 20 настоящего Закона;

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 Ярославской области.

6. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) региональный оператор, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

7. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

8. Не позднее, чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 7 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.

9. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 7 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 7 настоящей статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора. Указанное решение принимается в течение тридцати дней с даты истечения срока, установленного частью 7 настоящей статьи, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется региональному оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Статья 23. **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 ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

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, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 24. **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.

2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет регионального оператора задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 22 настоящего Закона.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет, счета которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

7. Владелец специального счета или региональный оператор, передающие средства фонда капитального ремонта, обязаны передать одновременно информацию по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода такой задолженности.

Статья 25. **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.

2. За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только услуг и (или) работ, предусмотренных статьей 5 настоящего Закона, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг и работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с настоящей частью в размере, не превышающем размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, установленный постановлением Правительства области.

Глава 5. **Контроль в сфере капитального ремонта многоквартирных жилых домов на территории Ярославской области**

Статья 26. **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 Ярославской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением заверенных копий протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии соответствующих решений, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета и документа, подтверждающего полномочия лица, действующего от имени владельца специального счета

2. Региональный оператор обязан, в срок не позднее пятнадцати дней, по истечении двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта и ежемесячно в срок не позднее пятого числа месяца следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Ярославской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежемесячно в срок до пятого числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Ярославской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан ежемесячно в срок не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Ярославской области сведения о размере остатка средств на специальном счете, о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации

4. Региональный оператор ежеквартально, до пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет в орган государственного жилищного надзора Ярославской области следующие сведения:

1) о направленных собственникам помещений в многоквартирных домах предложениях 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 и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) о подготовленном задании на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, подготовленной и утвержденной проектной документации на проведение капитального ремонта;

3) о заключенных договорах с подрядными организациями, привлеченными для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту;

4) о контроле качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) о приемке выполненных (оказанных) работ (услуг).

Сведения, указанные в частях 1 - 4 настоящей статьи, предоставляются в электронной форме с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи по форме и порядке, которые утверждаются органом государственного жилищного надзора Ярославской области.

5. Орган государственного жилищного надзора Ярославской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов в электронной форме в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области.

Статья 27. **Контроль за деятельностью регионального оператора**

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом и органом государственного жилищного надзора Ярославской области в порядке, установленном постановлением Правительства Ярославской области.

2. Органы государственного финансового контроля Ярославской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы Ярославской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Глава 6. **Заключительные и переходные положения**

Статья 28. **Вступление настоящего Закона в силу**

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

Статья 29. **Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора в течение первого года реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов**

В течение первого года реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленные статьей 17 настоящего Закона, применяются исходя из права регионального оператора 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) не более 80 процентов объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору в течение указанного периода.

Статья 30. **Особенности проведения в 2014 году капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. Региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта в 2014 году утверждается постановлением Правительства области в срок до первого апреля 2014 года.

2. Представление собственникам предложений в соответствии с частью 3 статьи 8 настоящего Закона в целях организации и проведения капитального ремонта в 2014 году осуществляется региональным оператором до первого мая 2014 года.

3. 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 3 статьи 8 настоящего Закона.

4. 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.

5. В случае, если региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта в 2014 году запланирован капитальный ремонт многоквартирных домов, признанных объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации в плановом периоде осуществляется проведение подготовительного этапа по организации капитального ремонта, включающего разработку проектной документации, проведение государственной историко-культурной экспертизы и авторского надзора.

## Губернатор

## Ярославской области С.Н. Ястребов

## 28 июня 2013 г.

## № 32-з