



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН**

**О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области**

**Принят Смоленской областной Думой**  
**«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года**

**Статья 1**

Настоящий областной закон (далее – настоящий закон) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации регулирует отдельные вопросы в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, в пределах компетенции Смоленской области как субъекта Российской Федерации.

**Статья 2**

1. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) утверждается нормативным правовым актом Администрации Смоленской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств областного бюджета, местных бюджетов.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, и включает в себя:

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

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

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

4) год ввода в эксплуатацию многоквартирных домов;

5) материал наружных стен многоквартирных домов.

### **Статья 3**

1. Для подготовки региональной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение одного месяца с даты вступления в силу настоящего закона представляют в органы местного самоуправления городских и сельских поселений Смоленской области, городских округов Смоленской области (далее – органы местного самоуправления) информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом исполнительной власти Смоленской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – уполномоченный орган).

2. Органы местного самоуправления обобщают поступившую информацию о многоквартирных домах, а также собирают информацию о многоквартирных домах, находящихся в муниципальной собственности, государственной собственности Смоленской области, и о многоквартирных домах, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области, представляется органом местного самоуправления в уполномоченный орган не позднее двух месяцев с даты поступления информации о многоквартирных домах от лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами.

3. Уполномоченный орган на основании обобщенной информации, представленной органами местного самоуправления в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в течение одного месяца с момента ее поступления подготавливает проект региональной программы капитального ремонта и направляет его на рассмотрение Администрации Смоленской области.

4. Администрация Смоленской области утверждает региональную программу капитального ремонта не позднее одного месяца с даты поступления ее проекта от уполномоченного органа.

#### **Статья 4**

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

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме от собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Статья 5**

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный размер взноса) устанавливается нормативным правовым актом Администрации Смоленской области дифференцированно по муниципальным образованиям Смоленской области в зависимости от 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 общего имущества в многоквартирном доме (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом Администрации Смоленской области перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Минимальный размер взноса устанавливается на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за счет средств областного бюджета и местных бюджетов.

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

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

5. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из прогнозируемого в соответствующем финансовом году уровня инфляции, устанавливаемого

федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

## **Статья 6**

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта) должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

## **Статья 7**

1. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет), устанавливается как доля от оценочной стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, включающего в себя все услуги и работы, входящие в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

2. Минимальный размер фондов капитального ремонта устанавливается на три года с разбивкой по годам в срок до 1 октября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

## **Статья 8**

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взнос на капитальный ремонт) на основании платежных документов, представленных региональным оператором, ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2. 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).

3. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета, в сроки, установленные частью 1 настоящей статьи.

## **Статья 9**

1. Лицо, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), обязано ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в уполномоченный орган исполнительной власти Смоленской области, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор (далее - орган государственного жилищного надзора), сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета обязан ежемесячно в срок до 25-го числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Региональный оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора. Региональный оператор обязан ежемесячно в срок до 25-го числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

## **Статья 10**

1. Региональный оператор создается в целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Функциями регионального оператора, помимо предусмотренных статьей 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, являются:

1) предоставление гарантий при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

2) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

3) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

- 4) управление временно свободными денежными средствами;
- 5) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки.

### **Статья 11**

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. Такое использование средств допускается только при условии, если многоквартирные дома расположены на территории одного и того же муниципального образования Смоленской области.

### **Статья 12**

Привлечение региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном нормативным правовым актом Администрации Смоленской области.

### **Статья 13**

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 размера 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 в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты

таких услуг и (или) работ является акт приемки, оформленный в соответствии с требованиями федерального законодательства, и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных в соответствии с частью 3 настоящей статьи 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 14**

1. Объем средств, которые региональный оператор вправе ежегодно 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 восьмидесяти процентам.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более семидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, планируемых к поступлению на счет (счета) регионального оператора.

#### **Статья 15**

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах 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, областными законами, муниципальными правовыми актами.

#### **Статья 16**

Отношения в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, в части, не урегулированной настоящим законом, регулируются нормативными правовыми актами Администрации Смоленской области.

**Статья 17**

Настоящий закон вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

**Губернатор  
Смоленской области**

**А.В. Островский**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года  
№ \_\_\_\_\_