



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Депутат**

**второго созыва (2013 – 2018 гг.)**

18.03.2015 № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

В Законодательное Собрание  
Иркутской области

В соответствии со статьей 53 Устава Иркутской области вносим в порядке законодательной инициативы проект закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Приложение: на 10 л. в 1 экз.

*А.А. Бренюк*  Депутат Законодательного Собрания Иркутской области

*Р.Ф. Габов*  Депутат Законодательного Собрания Иркутской области

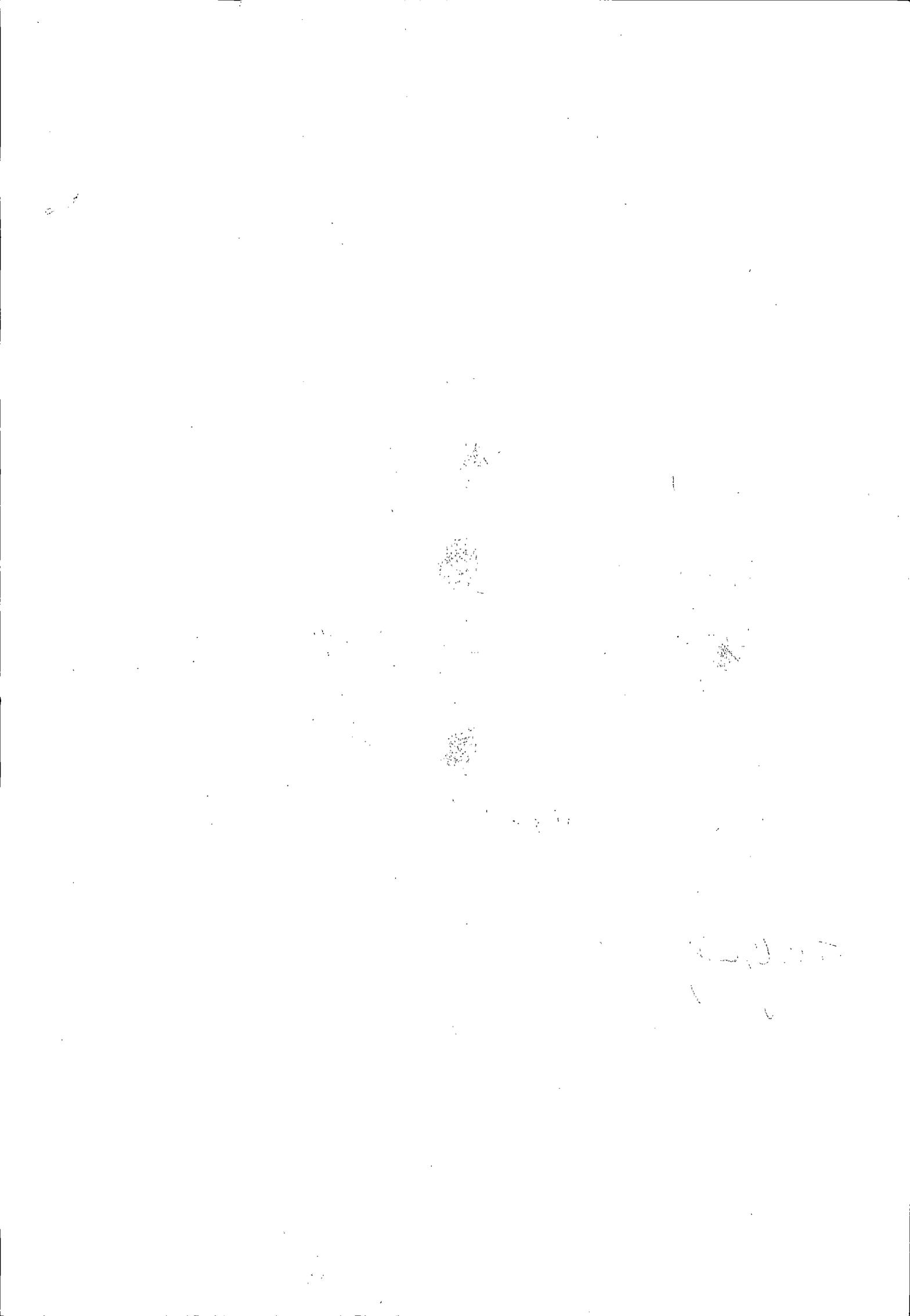
*С.В. Сумароков* 

*М.В. Шапов* 

*П.И. Сумароков*  18.03.2015.

*О.Н. Живило*  18.03.2015.

Законодательное Собрание Иркутской области	
Вх. №	1225
Дата	18.03.2015 г.
на	11 листах, индекс 01-12



ПРОЕКТ  
вносится группой депутатов  
Законодательного Собрания  
Иркутской области

## ЗАКОН ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

### О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ «ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Статья 1

Изложить Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (Областная, 2013, 30 декабря; 2014, 20 июня; 2014, 15 октября) в следующей редакции:

«Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 1999 года N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации регулирует отдельные правоотношения в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области (далее - многоквартирные дома).

2. Положения настоящего закона не распространяются на многоквартирные дома, которые являются аварийными, ветхими, не введенными в эксплуатацию либо подлежащими сносу или запрету на эксплуатацию на основании решения суда.

3. Положения настоящего закона не освобождают муниципальные органы власти от выполнения взятых до вступления настоящего Закона в силу обязательств по проведению капитальных ремонтов многоквартирных домов. Многоквартирные дома, ранее находившиеся в составе государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, приватизированные в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и в которых в соответствии со статьей 16 указанного закона не был осуществлен капитальный ремонт за счёт средств бывшего наймодателя имеют право на первоочередное перечисление средств из соответствующих бюджетов на проведение капитального

ремонта на счёт регионального оператора и первоочередное включение указанных домов в региональную программу капитального ремонта.

4. Понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации, иных федеральных законах и нормативных правовых актах Российской Федерации.

Статья 3. Полномочия Законодательного Собрания Иркутской области в области организации проведения капитального ремонта

К полномочиям Законодательного Собрания Иркутской области в области организации проведения капитального ремонта относится:

1) принятие законов и иных нормативных правовых актов в области организации проведения капитального ремонта;

2) утверждение бюджета Иркутской области в части расходов на оказание государственной поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств бюджета Иркутской области (далее - государственная поддержка);

3) осуществление иных полномочий в области организации проведения капитального ремонта в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 4. Полномочия Правительства Иркутской области в области организации проведения капитального ремонта

К полномочиям Правительства Иркутской области в области организаций проведения капитального ремонта относится:

1) организация обеспечения своевременного проведения капитального ремонта за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;

2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее - минимальный взнос) в порядке, предусмотренном статьей 6 настоящего Закона;

3) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Иркутской области;

4) создание регионального оператора, формирование его имущества, утверждение учредительных документов регионального оператора, установление порядка его деятельности и порядка назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

5) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены

законом Иркутской области о бюджете Иркутской области на очередной финансовый год и плановый период;

6) утверждение порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта (далее - региональная программа);

7) установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счёт (далее - владелец специального счёта), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений;

8) установление порядка выплаты владельцем специального счета, и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом;

9) установление порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств;

3) установление порядка применения критериев определения в региональной программе очередности проведения капитального ремонта, указанных в статье 8 настоящего Закона;

10) установление порядка привлечения региональным оператором на конкурсной основе подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, с учетом положений настоящего Закона;

11) установление порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

12) установление порядка утверждения исполнительным органом государственной власти Иркутской области, уполномоченным Правительством Иркутской области в сфере организации проведения капитального ремонта (далее - уполномоченный орган), и органами местного самоуправления Иркутской области краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы;

13) установление порядка расчета размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса;

14) установление порядков принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

15) осуществление отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) для осуществления аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

16) определение порядка проведения и условий конкурса по выбору российских кредитных организаций, в которых региональный оператор открывает счета 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 считается переданным на усмотрение регионального оператора;

17) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта;

18) установление порядка оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту за счет средств, размещенных на счетах, открываемых в порядке, установленном статьей 20.1 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

19) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом.

Статья 5. Полномочия уполномоченного органа в области организации проведения капитального ремонта

К полномочиям уполномоченного органа относится:

1) расчет минимального размера взноса в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом;

2) разработка региональной программы;

3) разработка и утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы;

4) установление собственникам помещений в многоквартирном доме сроков принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта и его реализации;

5) установление размера предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса;

6) осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям, за исключением осуществления финансового контроля за использованием региональным оператором средств бюджетов бюджетной системы, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

7) установление порядка предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с Жилищным кодексом, перечня иных сведений, подлежащих представлению указанными лицами, а также порядка предоставления таких сведений;

8) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом.

Статья 6. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах устанавливается в рублях на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения в месяц.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и размер индексации этого взноса устанавливается нормативно-правовыми актами Правительства Иркутской области и программой капитального ремонта в соответствии с законодательством ежегодно не позднее 1 декабря текущего года.

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах дифференцируется в зависимости от:

1) климатических условий и географического расположения (в южных районах Иркутской области либо в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях) муниципального образования Иркутской области, на территории которого расположен многоквартирный дом;

2) типа и этажности многоквартирного дома;

3) стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома (наружных ограждающих и несущих конструкций, фундамента, крыши, внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления);

4) нормативных сроков эффективной эксплуатации соответствующих элементов строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме и обслуживающего более одного помещения, до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

5) перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного статьей 8 настоящего Закона.

4. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении пяти календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области (далее - региональная программа капитального ремонта), в которую включен этот многоквартирный дом.

Статья 7. Порядок и сроки представления сведений о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области (далее - региональный оператор области), обязана ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в исполнительный орган государственной власти Иркутской области, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора (далее - орган государственного жилищного надзора), следующие сведения о фондах капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - фонд капитального ремонта), формируемых на счете, счетах регионального оператора области:

1) перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области, с указанием в отношении каждого многоквартирного дома года его постройки и (или) ввода в эксплуатацию, планового периода проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, общей площади общего имущества в многоквартирном доме;

2) о размере взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме, по каждому фонду капитального ремонта по состоянию на последнее число последнего месяца отчетного квартала.

2. Лицо, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), обязано ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора следующие сведения о фондах капитального ремонта, формируемых на специальном счете:

1) о размере остатка средств на специальном счете на последнее число последнего месяца отчетного квартала;

2) о размере взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет на последнее число последнего месяца отчетного квартала.

3. Сведения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, представляются в форме документа, заверенного собственноручной подписью руководителя и печатью регионального оператора области (владельца специального счета). Указанный документ оформляется в соответствии с требованиями, установленными органом государственного жилищного надзора.

4. Если региональный оператор области (владелец специального счета) не представил в установленные сроки сведения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, орган государственного жилищного надзора направляет региональному оператору области (владельцу специального счета) требование о представлении указанных сведений.

5. Если документ, предусмотренный частью 3 настоящей статьи, содержит не все сведения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, и (или) не соответствует установленным требованиям, и (или) содержит недостоверные сведения, орган государственного жилищного надзора направляет региональному оператору области (владельцу специального счета) требование о повторном представлении указанных сведений с устранением выявленных недостатков.

6. Региональный оператор области (владелец специального счета) представляет сведения, истребуемые органом государственного жилищного надзора в соответствии с частями 4 и 5 настоящей статьи, не позднее десяти рабочих дней со дня поступления соответствующего требования.

Статья 8. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Иркутской области, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, ремонт или замену надкровельных элементов, ремонт или замену системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки;
- 5) утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замену окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя;
- 6) ремонт или замену мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установку промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств - для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше;
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
- 9) установку пандусов для перемещения инвалидов колясок;

10) капитальный ремонт отмостки здания в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

11) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

12) разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

13) оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 9. Порядок зачета средств, затраченных на осуществление отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области

1. Зачет средств, затраченных на выполнение отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта и проведенных ранее срока, установленного указанной программой (далее - работы, выполненные ранее срока), осуществляется путем приостановления обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на определенный период и (или) уменьшения размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на определенный период.

Зачет средства, затраченных на выполнение отдельных работ по текущему ремонту совпадающие с перечнем работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта и проведенных ранее срока, установленного указанной программой (далее - работы, выполненные ранее срока), осуществляется путем приостановления обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на определенный период и (или) уменьшения размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на определенный период.

Обязанность собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме приостанавливается, и (или) уменьшается размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение, предусмотренное пунктом 1 части 9 настоящей статьи, на период (в размере),

указанный (указанном) региональным оператором области в документе, предусмотренном пунктом 1 части 8 настоящей статьи.

2. Средства, затраченные на выполнение работ, выполненных ранее срока, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области, при наличии следующих обстоятельств:

1) оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора области;

2) в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется.

Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется Правительством Иркутской области.

3. Средства, затраченные на выполнение работ, выполненных ранее срока, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области, на основании обращения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое должно содержать перечень работ, проведенных ранее срока, стоимость и сроки их проведения. К обращению должны быть приложены документы, подтверждающие оплату работ, выполненных ранее срока, а также документы, подтверждающие сведения об источниках получения средств, за счет которых были оплачены эти работы.

4. Обращение и документы, указанные в части 3 настоящей статьи, направляются региональному оператору области не ранее 18 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

5. Региональный оператор области не позднее пяти рабочих дней со дня поступления ему обращения и документов, указанных в части 3 настоящей статьи, запрашивает у исполнительных органов государственной власти Иркутской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области информацию о наличии (отсутствии) фактов выделения из соответствующего бюджета средств на оплату работ, выполненных ранее срока.

6. Региональный оператор области не позднее 20 рабочих дней со дня поступления ему обращения и документов, указанных в части 3 настоящей статьи, определяет размер средств, подлежащих зачету, а также период, в течение которого может быть приостановлена обязанность собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный

ремонт общего имущества в многоквартирном доме и (или) уменьшен размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер средств, подлежащих зачету, определяется как размер фактически затраченных средств на проведение работ, выполненных ранее срока, но не выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом Правительства Иркутской области.

Расчет размера средств, подлежащих зачету в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, направляется региональным оператором области собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме не позднее 25 рабочих дней со дня поступления ему обращения и документов, указанных в части 3 настоящей статьи.

7. Региональный оператор области не позднее трех месяцев со дня получения обращения и документов, указанных в части 3 настоящей статьи, проводит осмотр (проверку технического состояния) общего имущества в многоквартирном доме в целях проверки факта проведения работ, выполненных ранее срока, а также выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 2 части 2 настоящей статьи. По результатам проведения указанного осмотра (проверки технического состояния) региональный оператор области не позднее 30 календарных дней со дня проведения указанного осмотра (проверки технического состояния) составляет заключение, в котором должны быть отражены:

1) сведения о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого собственники сообщили о проведении работ, выполненных ранее срока;

2) выводы о подтверждении (неподтверждении) факта проведения работ, выполненных ранее срока, и о необходимости повторного выполнения этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта.

8. Региональный оператор области на основании ответов на запросы, предусмотренные частью 5 настоящей статьи, и заключения, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, в срок не позднее 20 рабочих дней со дня получения последнего из указанных документов составляет заключение о возможности проведения зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме и направляет его в исполнительный орган государственной власти Иркутской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - орган жилищной политики). К указанному заключению должны быть приложены следующие документы:

1) расчет размера средств, подлежащих зачету в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) копии обращения и документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

3) копия заключения, составленного региональным оператором области по результатам проведения осмотра общего имущества в многоквартирном доме и (или) проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

4) копии ответов на запросы, предусмотренные частью 5 настоящей статьи;

5) справка о наличии (отсутствии) фактов выделения региональным оператором области средств на оплату работ, выполненных ранее срока.

9. Орган жилищной политики не позднее 30 рабочих дней со дня поступления ему заключения и документов, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из следующих решений:

1) о проведении зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) об отказе в проведении зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме.

10. Решение, предусмотренное пунктом 2 части 9 настоящей статьи, принимается в следующих случаях:

1) обращение и документы, указанные в части 3 настоящей статьи, содержат неполные и (или) недостоверные сведения;

2) по результатам проведения осмотра общего имущества в многоквартирном доме и (или) проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме региональным оператором области установлена необходимость повторного проведения в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, работ, выполненных ранее срока;

3) оплата работ, выполненных ранее срока, полностью или частично осуществлялась за счет бюджетных средств или средств регионального оператора области;

4) работы, выполненные ранее срока, не предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

11. Орган жилищной политики не позднее трех рабочих дней со дня принятия одного из решений, предусмотренных частью 9 настоящей статьи, направляет копию указанного решения региональному оператору области и собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме.

12. В случае принятия решения, предусмотренного пунктом 1 части 9 настоящей статьи, региональный оператор области засчитывает средства, затраченные на выполнение работ, выполненных ранее срока, не позднее пяти рабочих дней со дня поступления ему указанного решения и в тот же срок сообщает о проведенном зачете собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме.

#### Статья 10. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг: технического состояния многоквартирных домов представляет собой систему наблюдений за техническим состоянием общего имущества в многоквартирных домах в целях оценки его соответствия требованиям технических регламентов, а также оценки конструктивных и других характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

2. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется в порядке, установленном Правительством Иркутской области и проводится за счет средств соответствующего бюджета (федерального, областного, местного).

#### Статья 11. Региональная программа капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта подготавливается 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. Региональной программой капитального ремонта определяются предельные сроки проведения капитального ремонта собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором области капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет с дальнейшей пролонгацией.

3. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) дифференцированный по муниципальным образованиям Иркутской области перечень всех многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке ветхими и аварийными, износ которых составляет 70 % и более, а также многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры;

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.

4. Региональная программа капитального ремонта рассматривается Правительством Иркутской области на заседании и утверждается постановлением Правительства Иркутской области исключительно в порядке голосования в соответствии с Уставом Иркутской области, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области.

5. Актуализация региональной программы капитального ремонта осуществляется путем внесения в нее изменений. Проект постановления Правительства Иркутской области, предусматривающий внесение изменений в региональную программу капитального ремонта, рассматривается Правительством Иркутской области на заседании и утверждается исключительно

в порядке голосования в соответствии с Уставом Иркутской области, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области.

6. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации в случае необходимости актуализации сведений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, но не реже чем один раз в год, не позднее 25 декабря каждого года.

7. Проект региональной программы капитального ремонта и проект постановления Правительства Иркутской области, предусматривающий внесение изменений в региональную программу капитального ремонта, подготавливаются органом жилищной политики.

8. Органы местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области ежегодно не позднее 1 июня представляют в орган жилищной политики перечень многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию на территории соответствующего муниципального образования в период с 1 июня предыдущего года по 31 мая текущего года, с указанием в отношении каждого многоквартирного дома следующих сведений:

- 1) наименование муниципального района и поселения либо городского округа, на территории которых находится многоквартирный дом;
- 2) адрес в следующем формате: наименование населенного пункта (при наличии), улица (проспект, переулок, проезд, микрорайон), номер дома, корпус и (или) блок-секция (при наличии);
- 3) год ввода в эксплуатацию;
- 4) материал стен<sup>3</sup> (каменные/кирпичные, панельные, блочные, смешанные, деревянные, прочие);
- 5) количество этажей в многоквартирном доме, а если многоквартирный дом разноэтажный, - максимальное количество этажей;
- 6) количество подъездов;
- 7) следующие сведения о площади исходя из данных технического паспорта: об общей площади многоквартирного дома; об общей площади жилых помещений частного жилищного фонда в данном многоквартирном доме; об общей площади жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в данном многоквартирном доме; об общей площади нежилых помещений в данном многоквартирном доме;
- 8) предложения по срокам проведения капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме, а также перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме с учетом критериев, предусмотренных частями 10 и 11 настоящей статьи.

9. Орган жилищной политики при подготовке проекта региональной программы капитального ремонта и актуализации региональной программы капитального ремонта определяет очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на основании критериев, предусмотренных частями 10 и 11 настоящей статьи.

10. В первоочередном порядке в соответствии с требованиями федерального законодательства предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

11. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта на основании следующих критериев:

- 1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капитального ремонта общего имущества в нем, а при его отсутствии - после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- 2) физический износ объектов общего имущества многоквартирного дома;
- 3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) наличие совета многоквартирного дома;
- 5) уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

12. Региональная программа капитального ремонта и постановление Правительства Иркутской области, предусматривающее внесение изменений в региональную программу капитального ремонта, подлежат официальному опубликованию.

Региональная программа капитального ремонта и постановление Правительства Иркутской области, предусматривающее внесение изменений в региональную программу капитального ремонта, размещаются на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня их утверждения. Актуализированная региональная программа капитального ремонта размещается на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения постановления (постановлений) Правительства Иркутской области, предусматривающего (предусматривающих) внесение изменений в региональную программу капитального ремонта.

13. Первая региональная программа капитального ремонта должна быть разработана с обязательным соблюдением следующим условием:

1. до 1 декабря 2017 года региональный оператор за счёт собственных средств обязан провести техническую инвентаризацию всего жилого фонда Иркутской области, с получением официального заключения Служб жилищного и строительного надзора Иркутской области, Бюро технической инвентаризацией с поименным указанием процентного износа конструктивных элементов многоквартирного дома по фактическому износу на 1991 год и на момент вступления в силу настоящего Закона;

2. до подготовки проекта региональной программы капитального ремонта региональный оператор за счёт собственных средств обязан получить экспертное заключение специализированных организаций о техническом состоянии

фундаментов, фасадов, кровли, тепловых пунктов, водомерных и элеваторных узлов, системы электроснабжения многоквартирных домов с учетом расчетной мощности потребления киловатт на многоквартирный дом.

3. на основании данных, полученных в результате проведенных в соответствии с пунктами 1, 3 настоящей части составив и утвердить перечень (реестр) многоквартирных домов, без включения в данный реестр новостроек, у которых гарантийный 5 летний срок от застройщика еще не истек.

Статья 12. Порядок утверждения краткосрочных планов 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 за счет средств областного бюджета региональный оператор области ежегодно подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта на следующий календарный год и представляет его органу жилищной политики не позднее 1 июня.

2. Орган жилищной политики ежегодно не позднее 1 июля утверждает краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Орган жилищной политики направляет утвержденный им краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта региональному оператору области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения указанного краткосрочного плана.

4. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утвержденный органом жилищной политики, подлежит официальному опубликованию в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, учрежденных органами государственной власти Иркутской области для обнародования (официального опубликования) правовых актов органов государственной власти Иркутской области, на "Официальном интернет-портале правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утвержденный органом жилищной политики, размещается на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня его утверждения.

5. Орган жилищной политики осуществляет методическое обеспечение разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта на территории муниципальных образований Иркутской области.

6. Местные администрации муниципальных образований Иркутской области ежегодно не позднее 1 июня утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на территории

соответствующего муниципального образования на следующий календарный год с указанием в них сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования, планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования, видов и объема муниципальной поддержки.

7. Местные администрации муниципальных образований Иркутской области направляют утвержденные ими краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в орган жилищной политики и региональному оператору области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения указанных планов.

Статья 13. Государственная поддержка Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Государственная поддержка Иркутской области на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах оказывается 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 области в размере бюджетных ассигнований, предусмотренных на эти цели в областном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период. Гражданам, указанным в части третьей настоящей статьи предоставляется адресная финансовая поддержка.

2. Размер финансовой поддержки не может быть менее 40% от общей стоимости капитального ремонта многоквартирного жилого дома и подлежит перечислению за счет средств бюджета Иркутской области на специальный счет товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору области в размере пропорциональном причитающемуся выплата собственниками жилых помещений взносов в соответствующем финансовом году и плановом периоде.

3. Собственники квартир в многоквартирных домах, являющиеся пенсионерами, ветеранами ВОВ, ветеранами труда получают адресную финансовую поддержку в размере 100% от причитающихся к выплате взносов собственником жилого помещения за капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствующем финансовом году и плановом периоде.

Собственники квартир в многоквартирных домах, являющиеся инвалидами первой и второй группы, лицами, имеющими более двух и более детей, получают адресную финансовую поддержку в размере 70% от причитающихся к выплате взносов собственником жилого помещения за капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствующем финансовом году и плановом периоде.

Денежные средства бюджета Иркутской области перечисляются на специальный счет товариществ собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации управляющим организациям, региональному оператору области.

4. Порядок и сроки оказания государственной поддержки Иркутской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются бюджетным законодательством.

#### Статья 14. Создание регионального оператора области

Региональный оператор области создается Правительством Иркутской области в форме юридического лица в целях начисления и сбора денежных средств для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

Правительство Иркутской области назначает на конкурсной основе руководителя регионального оператора и ревизионную комиссию данного юридического лица, отвечает по всем обязательствам созданного юридического лица, утверждает штатное расписание регионального оператора, заключает с руководителем и членами ревизионной комиссии регионального оператора трудовые соглашения.

Не могут занимать должности руководителя и членов ревизионной комиссии регионального оператора лица:

- состоящие в трудовых отношениях с правительством Иркутской области, а также близкие родственники работников Правительства Иркутской области;
- имеющие не снятую и не погашенную судимость.

Заработная плата и все виды премирования и денежных поощрений руководителя регионального оператора не может быть больше 60% размера заработной платы, всех видов премирования и денежных поощрений министра Правительства Иркутской области.

Региональный оператор обязан создать интернет-сайт, на котором в обязательном порядке размещается следующая информация:

- общее количество жилых домов, с указанием их адресов, принявших решение о перечислении средств на счет регионального оператора;
- общее количество поступивших на счет регионального оператора денежных средств собственников жилых домов на начало каждого месяца;
- муниципальные нормативные и ненормативные акты, определяющие размер взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- график планируемых капитальных ремонтов многоквартирных жилых домов, с указанием видов планируемых работ и их сметной стоимости;
- сведения о привлеченных подрядчиках, отобранных для капитального ремонта многоквартирных домов;

- ежегодные заключения Контрольно-счетной палаты Иркутской области о проверке расходования средств областного бюджета и средств собственников жилых помещений региональным оператором;
- годовой отчет и аудиторское заключение регионального оператора области.

Статья 15. Функции регионального оператора области и порядок их выполнения

1. Функциями регионального оператора области помимо функций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, являются:

1) содействие в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых региональный оператор области не является;

2) иные функции, предусмотренные федеральными законами, законами Иркутской области и учредительными документами регионального оператора области.

2. Региональный оператор области выполняет свои функции в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом, иными законами и нормативными правовыми актами Иркутской области, учредительными документами регионального оператора области.

3. При выполнении своих функций по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора области, региональный оператор области:

1) открывает на свое имя счет (счета) в российской кредитной организации (российских кредитных организациях), соответствующей (соответствующих) требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобранной (отобранных) на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Иркутской области;

2) заключает договоры с собственниками помещений в многоквартирных домах, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области;

3) в случаях предусмотренных ч. 5 и ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, организует начисление и сбор взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, подлежащих зачислению в фонды капитального ремонта, формируемые на счете, счетах регионального оператора, а также ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора 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).

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

4) засчитывает средства, затраченные на выполнение работ, выполненных ранее срока, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области;

5) перечисляет средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счет лица, уполномоченного осуществлять снос или реконструкцию такого дома;

6) осуществляет контроль за целевым использованием финансовых средств, перечисляемых со счета, счетов регионального оператора области.

4. При выполнении своих функций по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по этим счетам региональный оператор области:

1) открывает специальный счет (счета) в российской кредитной организации (российских кредитных организациях), соответствующей (соответствующих) требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобранной (отобранных) на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Иркутской области, на основании оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах о выборе регионального оператора области в качестве владельца специального счета. - в случаях, когда в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора области;

2) дает указания кредитным организациям на списание средств со специального счета и контролирует целевое использование указанных средств.

5. При выполнении своих функций по осуществлению 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 области, региональный оператор области:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, подготавливает 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 общего имущества в многоквартирных домах и при необходимости подготовку проектной документации на проведение указанного ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) в порядке, установленном Правительством Иркутской области, привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

4) обеспечивает контроль качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществляет приемку выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с привлечением к приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ лиц, уполномоченных действовать от имени собственников помещений в многоквартирных домах;

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

6. При выполнении своих функций по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области, основанием для перечисления региональным оператором области средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в абзаце втором настоящей части). Указанный акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Региональный оператор области может уплачивать в качестве аванса не более чем 30 процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. При выполнении своих функций по взаимодействию с государственными органами Иркутской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области 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 области, региональный оператор области:

1) представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о фондах капитального ремонта, формируемых на счете, счетах регионального оператора области;

2) направляет в орган жилищной политики письменное заключение и документы, предусмотренные частью 8 статьи 9 настоящего Закона;

3) представляет в орган жилищной политики проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта;

4) представляет в орган жилищной политики информацию, запрашиваемую органом жилищной политики;

5) оказывает консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также по вопросам реализации программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

8. При выполнении своих функций по содействию в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых региональный оператор области не является, региональный оператор области:

1) предоставляет гарантии (поручительство) товариществу собственников жилья либо жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицу, уполномоченному решением общего собрания таких собственников, по кредиту или займу на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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

3) оказывает консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 16. Имущество регионального оператора области и порядок его использования

1. Имущество регионального оператора области формируется за счет:

1) взносов учредителя;

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

3) других не запрещенных законом источников.

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

3. Средства, полученные региональным оператором области от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Порядок учета региональным оператором области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, срок и условия возврата региональным оператором области указанных средств определяются Правительством Иркутской области.

Статья 17. Финансовая устойчивость регионального оператора области

1. Объем средств, которые региональный оператор области 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 в размере 60 процентов (в первый год реализации региональной программы капитального ремонта) и 80 процентов (в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта) от объема взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, поступивших региональному оператору области за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в текущем году. При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора области, на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах за предшествующий год не учитывается имущество регионального оператора области, предусмотренное пунктами 1 и 3 части 1 статьи 16 настоящего Закона.

2. К обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора области предъявляются следующие дополнительные требования:

1) условия размещения региональным оператором области временно свободных средств не должны приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе к риску привлечения регионального оператора области к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором

области и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) условия размещения региональным оператором области временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора области от указанной деятельности;

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором области на конкурсной основе и только в российских кредитных организациях и только при поручительстве Правительства Иркутской области.

#### Статья 18. Отчетность и аудит регионального оператора области

1. Исполнительный орган государственной власти Иркутской области, уполномоченный на осуществление финансового контроля, и Контрольно-счетная палата Иркутской области осуществляют контроль за использованием региональным оператором области средств областного бюджета, а также использованием средств собственников жилых помещений. Проверки соблюдения порядка использования средств областного бюджета и средств собственников жилых помещений Контрольно-счетной палатой Иркутской области осуществляются не реже одного раза в год. Заключение по результатам проверки подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном опубликованию законов Иркутской области.

3. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора области подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой Иркутской областью на конкурсной основе. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Иркутской области, а также учредительными документами регионального оператора области. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора области, за исключением средств, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 16 настоящего Закона.

4. Годовой отчет регионального оператора области и аудиторское заключение размещаются на официальном портале Иркутской области и на сайте регионального оператора не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном Правительством Иркутской области.

Статья 19. Гарантии сохранности средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и финансовая устойчивость регионального оператора

1. Иркутская область гарантирует собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, возврат средств фондов капитального ремонта в объеме уплаченных ими взносов на капитальный ремонт с учетом индексации на

ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации 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, субъекту Российской Федерации или соответствующему муниципальному образованию.

2. Иркутская область гарантирует собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, возврат средств фонда капитального ремонта в объеме уплаченных взносов с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в случае прекращения действия региональной программы капитального ремонта в связи с изменением федерального законодательства, если иное не будет установлено федеральным законом.

3. Порядок возврата собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, средств фонда капитального ремонта с учетом индексации на ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации принимается Постановлением Правительства Иркутской области не позднее 6 месяцев со дня вступления в законную силу настоящего Закона.

4. Объем средств, которые региональный оператор области 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 в размере 60 процентов (в первый год реализации региональной программы капитального ремонта) и 80 процентов (в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта) от объема взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, поступивших региональному оператору области за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в текущем году. При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора области, на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах за предшествующий год не учитывается имущество регионального оператора области, предусмотренное пунктами 1 и 3 части 1 статьи 16 настоящего Закона.

5. Условия размещения региональным оператором области временно свободных средств не должны приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе к риску привлечения регионального оператора области к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором

области и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

6. Условия размещения региональным оператором области временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора области от указанной деятельности;

7. Кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором области только на конкурсной основе в российских кредитных организациях и только с согласия Правительства Иркутской области.

#### Статья 20. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, уничтожения многоквартирного дома в результате пожара или стихийного бедствия 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, восстановления или реконструкции.

2. Средства на цели сноса или реконструкции перечисляются региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести 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, Иркутской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном частями 4 и 5 настоящей статьи, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

4. В случае, предусмотренном частью 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 федеральным законодательством.

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 в многоквартирном доме на дату подачи заявления.»

#### Статья 21. Порядок вступления настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу через десять календарных дней после дня его официального опубликования.»

#### Статья 2.

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

Губернатор  
Иркутской области

С.В. Ероценко

г. Иркутск  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года  
№ \_\_\_\_\_



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**К проекту закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»**

### 1. Субъект права законодательной инициативы

Субъектом законодательной инициативы являются депутаты Законодательного Собрания Иркутской области. Проект закона «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (далее - проект закона)

### 2. Правовые основания принятия проекта закона

Правовым основанием принятия проекта закона являются положения Конституции Российской Федерации (части 1 и 2 статьи 40, пункт «к» части 1 статьи 72), Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (подпункт 61 пункта 2 статьи 26), Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 61 статьи 2, пункты 11 и III статьи 4, пункты 82 и 9 статьи 13, раздел IX, Устава Иркутской области (статья 39, часть 2 статьи 46, часть 2 статьи 65).

### 3. Состояние правового регулирования в данной сфере, обоснование целесообразности принятия проекта закона

Федеральным законом от 28 декабря 2013 года № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в ряд федеральных законов, затрагивающие полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

1) изменен перечень услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

2) изменены отдельные требования к региональной программе капитального

ремонта;

3) уточнено, что регулирование порядка и условий проведения конкурсного отбора российских кредитных организаций, в которых открывает счет (счета) региональный оператор, должно осуществляться нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

4) предусмотрена возможность осуществления функций регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения;

5) уточнен порядок определения объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта. Указанные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации требуют внесения соответствующих изменений в Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области». Также представляется необходимым изменить в указанном Законе Иркутской области срок, на который будут формироваться краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта.

### 4. Предмет правового регулирования и основные правовые предписания проекта закона

Проект закона состоит из 21 статьи, и предусматривает внесение изменений в Закон Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Действующий закон не отвечает современным экономическим реалиям, а также существует ряд претензий к практике его применения.

Предполагаемый законопроект позволит оптимизировать вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, учесть пожелание жителей Иркутской области, снять социальную напряженность.

Данным законопроектом вносятся изменения в связи с ухудшением экономической ситуации в стране, падением уровня доходов и качества жизни наших граждан.

### 5. Перечень правовых актов Иркутской области, принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу которых потребует принятие проекта закона



Принятие проекта закона потребует принятия нормативных правовых актов Правительства Иркутской области, устанавливающих (утверждающих):

- 1) порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области;
- 2) порядок и условия проведения конкурса российских кредитных организаций, в которых открывает счет (счета) региональный оператор области.
- 3) правовых актов Правительства Иркутской области, устанавливающих (утверждающих):
  - а) региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2015-2044 годы;
  - б) минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
  - в) порядок ведения исполнительным органом государственной власти Иркутской области, уполномоченным на осуществление государственного жилищного надзора, реестра уведомлений владельца специального счета о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта и реестра специальных счетов;
  - г) порядок выявления многоквартирных домов, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его, и информирования органов местного самоуправления и регионального оператора области о таких многоквартирных домах;
  - д) предельную стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных региональной программой капитального ремонта;
  - е) порядок осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Иркутской области;
  - ж) порядок определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
  - з) нормативы площади квартир экономического класса;
  - и) состав попечительского совета регионального оператора области;
  - к) порядок учета средств, заимствованных на проведение капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, срок и условия возврата указанных средств;
  - л) порядок привлечения региональным оператором области, органами местного самоуправления и муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по

капитальному ремонту;

- м) порядок принятия решения о проведении аудита, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором) для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора области;
- н) порядок осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора области установленным требованиям;
- 2) правовых актов исполнительного органа государственной власти Иркутской области, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства:
  - а) утверждающего краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2015-2016 годы;
  - б) об учреждении регионального оператора области;
- 3) правового акта исполнительного органа государственной власти Иркутской области, уполномоченного на осуществление государственного жилищного надзора, о порядке предоставления сведений о формировании фондов капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора области и специальных счетах.

Принятие проекта закона потребует разработки и принятия правовых актов Иркутской области, регулирующих следующие вопросы:

- 1) порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений (пункт 6 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- 2) порядок направления средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, возврата средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме 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 (пункт 7 статьи 167, часть 4 статьи 181, статья 184 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- 3) порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств (пункт 8 статьи 167).



Перечень законов Иркутской области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием закона Иркутской области о внесении изменений в закон Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»

Принятие закона Иркутской области о внесении изменений в закон Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области « Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных законов Иркутской области.

#### **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**проекта закона Иркутской области о внесении изменений в закон Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»**

Общий объем ресурсного обеспечения реализации закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» определен с учетом расходов на осуществление государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с подпунктом 4 статьи 167 ЖК РФ).

Объем финансовых средств, необходимых на осуществление государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определен с учетом общей площади многоквартирных домов, подлежащих проведению капитального ремонта, ориентировочного размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также доли средств, предоставляемых из областного бюджета в целях осуществления государственной поддержки.

Доля средств, предоставляемых из областного бюджета в целях осуществления государственной поддержки, принимается в размере не более 30% от общего объема средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Данный размер принят с учетом опыта

реализации мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации Федерального закона № 185-ФЗ, с учетом возможностей местных бюджетов по финансированию данных мероприятий.

Таким образом, для обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, необходима государственная поддержка за счет средств областного бюджета в размере до 30% от общего объема средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Максимальный объем финансовых средств на осуществление государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на 2015 год и далее ежегодно оценивается ориентировочно в размере 882,9 млн.рублей.

Размер государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах уточняется ежегодно с учетом возможностей областного бюджета.

