

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят
постановлением
Законодательной Думы
Томской области
от 30.05.2013 N 1256

(в ред. Законов Томской области
от 19.03.2014 [N 30-ОЗ](#), от 19.03.2014 [N 31-ОЗ](#),
от 26.12.2014 [N 191-ОЗ](#))

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт) на территории Томской области.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие понятия:

мониторинг технического состояния многоквартирных домов - комплекс мероприятий по оценке технического состояния многоквартирных домов на территории Томской области, сбору и систематизации результатов указанной оценки в целях формирования и актуализации региональной программы проведения капитального ремонта.

Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в значениях, установленных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и другими федеральными законами.

**Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Статья 3. Полномочия Законодательной Думы Томской области

Законодательная Дума Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

- 1) принятие законов Томской области;
- 2) контроль за соблюдением и исполнением законов Томской области;
- 3) толкование законов Томской области;
- 4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Полномочия Администрации Томской области

Администрация Томской области в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт);
- 2) принятие решения о создании специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);
- 3) утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта);
- 4) утверждение размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта), сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 5) установление порядка контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;
- 6) установление порядка принятия решения о проведении аудита деятельности регионального оператора;
 - 6.1) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
(п. 6.1 введен [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)
 - 6.2) установление порядка утверждения исполнительным органом государственной власти Томской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;
(п. 6.2 введен [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)
- 7) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия исполнительного органа государственной власти Томской области, уполномоченного осуществлять региональный государственный жилищный надзор

Исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее - уполномоченный орган), в сфере организации проведения капитального ремонта на территории Томской области осуществляет следующие полномочия:

- 1) ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, реестра специальных счетов;
 - 1.1) установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений собственникам помещений в многоквартирных домах (в том числе сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами);
(п. 1.1 введен [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)
 - 1.2) утверждение в порядке, установленном Администрацией Томской области, краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;
(п. 1.2 введен [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)
- 2) информирование органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали

его;

3) предоставление сведений, указанных в [частях 1 - 4 статьи 172](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом;

4) осуществление контроля за формированием фондов капитального ремонта;

5) осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Глава 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 6. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

(в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается постановлением Администрации Томской области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на очередной год устанавливается ежегодно в срок до 1 сентября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

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

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

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

Статья 7. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном

счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение, в течение десяти дней со дня принятия данного решения.

2. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается как доля от стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

3. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, начиная с 2016 года устанавливается законом Томской области на три года, с разбивкой по годам, в срок до 1 сентября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Статья 8. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов организуется уполномоченным органом совместно с региональным оператором.

2. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется на основании данных о техническом состоянии многоквартирных домов, представляемых органами местного самоуправления муниципальных образований Томской области, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, лицами, оказывающими услуги (выполняющие работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на основании договоров, предусматривающих оказание таких услуг (выполнение таких работ) при непосредственном способе управления, в уполномоченный орган в порядке и по форме, утвержденным уполномоченным органом.

Статья 9. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

(в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 30-ОЗ)

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Томской 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 период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

(в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

4) исключен. - [Закон](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ.

2. Региональная программа капитального ремонта формируется (актуализируется) уполномоченным органом с учетом результатов ежегодного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, предложений регионального оператора и органов местного самоуправления муниципальных образований Томской области.

(часть 2 в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

3. Региональный оператор и органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области ежегодно, в срок до 1 мая года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, представляют в уполномоченный орган по

утвержденной им форме актуализированные на дату предоставления сведения, необходимые для актуализации региональной программы капитального ремонта, в том числе общие сведения о многоквартирных домах, о дате первой приватизации жилого помещения в многоквартирном доме, о техническом состоянии многоквартирных домов и проведении плановых и аварийных ремонтов (в том числе сведения о том, являются ли многоквартирные дома аварийными).

(в ред. Законов Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ, от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

4. Очередность проведения капитального ремонта определяется с учетом положений [части 3 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и исходя из следующих критериев:

1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию;
(в ред. [Закона](#) Томской области от 19.03.2014 N 30-ОЗ)

1.1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капитального ремонта либо после последнего капитального ремонта отдельных элементов его строительных конструкций, оборудования и инженерных систем - в отношении таких элементов, оборудования и систем;

(п. 1.1 введен [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 30-ОЗ; в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

1.2) истечение эксплуатационного срока отдельных элементов строительных конструкций, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома на момент формирования региональной программы капитального ремонта;

(п. 1.2 введен [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

1.3) наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, а также сохранности общего имущества и имущества граждан (при наличии заключения, подготовленного организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, либо выданного органом государственной власти в пределах его компетенции;

(п. 1.3 введен [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

2) степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного дома (включая смету расходов), разработанной в соответствии с требованиями действующего законодательства, на которую в случаях, установленных действующим законодательством, имеются требуемые заключения и согласования);

(п. 2 в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

3) выбор и реализация в многоквартирном доме одного из способов управления, установленных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации;

4) утратил силу. - [Закон](#) Томской области от 19.03.2014 N 30-ОЗ.

5. При принятии решения об определении очередности включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных в [части 4](#) настоящей статьи.

Методика оценки соответствия многоквартирного дома критериям очередности в целях его включения в региональную программу капитального ремонта устанавливается уполномоченным органом.

6. Региональная программа капитального ремонта утверждается Администрацией Томской области и публикуется в установленном порядке при первоначальном ее утверждении в срок не позднее 30 декабря 2013 года, а при последующей актуализации - в срок не позднее 1 августа года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

7. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта исполнительный орган государственной власти Томской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный надзор, органы местного самоуправления муниципальных образований Томской области утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном Администрацией Томской области.

(часть 7 в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Статья 9.1. Направление предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта

(введена [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Не менее чем за два месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет 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.

Статья 10. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

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

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- 5) устройство выходов на кровлю;
- 6) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 7) ремонт фасада;
- 8) утепление фасада;
- 9) 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);
- 10) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 11) разработку проектной документации, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется ее разработка;
- 12) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется проведение такой проверки;
- 13) проведение государственной экспертизы проектной документации, государственной историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, в установленном порядке признанных объектами исторического и культурного наследия, в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется проведение таких экспертиз;
- 14) осуществление строительного контроля.

Статья 11. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

1. Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта (сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт), а также за счет средств государственной поддержки, муниципальной поддержки, устанавливается Администрацией Томской области на календарный год.

2. Размер предельной стоимости услуги и (или) работы по капитальному ремонту устанавливается дифференцированно по муниципальным образованиям Томской области и типам многоквартирных домов.

Статья 12. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

Копия протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о направлении средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома, направляется владельцу специального счета или региональному оператору в течение пяти дней с момента его принятия.

2. 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, Томской области или муниципальному образованию, владелец специального счета или региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Копия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в течение пяти дней направляется владельцу специального счета или региональному оператору органом, принявшим решение.

3. В случае, предусмотренном [частью 2](#) 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 по заявлению собственника помещения в многоквартирном доме.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

4. Возврат средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящей статьей осуществляется путем их безналичного перечисления владельцем специального счета или региональным оператором на реквизиты, указанные в заявлении о возврате средств, в течение шести месяцев со дня поступления заявления.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Статья 12.1. Права собственников помещений в многоквартирном доме при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

(введена [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Собственники помещений в многоквартирном доме при проведении капитального ремонта

общего имущества в многоквартирном доме имеют право:

1) в порядке, установленном действующим законодательством, принимать на общем собрании собственников решения:

о выборе или изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

о проведении капитального ремонта;

об установлении взноса на капитальный ремонт в размере более установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт;

о выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

по иным вопросам в соответствии с действующим законодательством;

2) в случае выбора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора, по своему запросу получать сведения, предусмотренные [частью 2 статьи 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с порядком, предусмотренным [пунктом 1.1 статьи 5](#) настоящего Закона;

3) в случае выбора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет, по своему запросу получать информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету в соответствии с порядком, предусмотренным [пунктом 1.1 статьи 5](#) настоящего Закона;

4) в случаях и порядке, предусмотренных [статьей 184](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Законом, получать средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме;

5) иные права в соответствии с действующим законодательством.

Глава 4. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Статья 13. Создание регионального оператора

1. В целях реализации положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области и создания условий для формирования фондов капитального ремонта создается региональный оператор.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. Решение о создании регионального оператора принимается Администрацией Томской области в форме постановления.

3. Учредительные документы регионального оператора утверждаются его учредителем, в качестве которого выступает уполномоченный орган.

4. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

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

3) кредитов, займов, полученных в соответствии с действующим законодательством региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;

4) других не запрещенных законом источников.

Статья 14. Органы управления регионального оператора

1. Органами управления регионального оператора являются попечительский совет,

правление и генеральный директор.

2. Полномочия органов управления определяются учредительными документами регионального оператора.

2.1. Порядок назначения на конкурсной основе генерального директора регионального оператора устанавливается Администрацией Томской области.

(часть 2.1 введена [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

3. Состав попечительского совета утверждается уполномоченным органом.

Статья 15. Порядок деятельности регионального оператора

1. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области.

2. Функциями регионального оператора являются:

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

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

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

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

5) взаимодействие с органами государственной власти Томской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Томской 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;

6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве;

7) иные предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Законом и иными законами Томской области, а также учредительными документами регионального оператора функции.

3. Осуществляемые региональным оператором функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут передаваться для осуществления органам местного самоуправления муниципальных образований Томской области и (или) муниципальным бюджетным учреждениям на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в следующих случаях:

проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности;

софинансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств местного бюджета;

принятие правлением регионального оператора решения о передаче указанных функций на основании обращения органа местного самоуправления муниципального образования Томской

области и (или) муниципального бюджетного учреждения.

3.1. Привлечение региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производится в порядке, утвержденном постановлением Администрации Томской области.
(часть 3.1 введена [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

3.2. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются постановлением Администрации Томской области. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора.

(часть 3.2 введена [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

3.3. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в Департаменте финансов Томской области.

(часть 3.3 введена [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 31-ОЗ)

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Томской области.

Порядок возврата средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и использованных 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, устанавливается уполномоченным органом.

Статья 16. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в срок не позднее двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Статья 17. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

К обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

1) объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля, не превышающая восьмидесяти процентов от суммы прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году и остатка средств на счете (счетах) регионального оператора на начало года;

(в ред. Законов Томской области от 19.03.2014 [N 31-ОЗ](#), от 26.12.2014 [N 191-ОЗ](#))

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

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях и только в порядке, установленном в соответствии с учредительными документами регионального оператора;

4) размер дебиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора на соответствующий год, за исключением средств фондов капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;

5) размер кредиторской задолженности регионального оператора на первое января очередного финансового года не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения в соответствии с действующим законодательством проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

Статья 18. Ответственность и аудит регионального оператора

1. Отчетный период регионального оператора устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года включительно. Годовой отчет регионального оператора подготавливается и рассматривается правлением ежегодно не позднее 15 марта года, следующего за отчетным годом, и направляется в попечительский совет, который утверждает его в срок до 31 марта года, следующего за отчетным годом.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 [N 191-ОЗ](#))

2. Годовой отчет регионального оператора направляется в Законодательную Думу Томской области, Администрацию Томской области и Общественную палату Томской области в срок до 15 апреля года, следующего за отчетным годом.

3. Годовой отчет регионального оператора включает в себя отчет о деятельности регионального оператора за прошедший отчетный период, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора за отчетный год. В целях настоящего Закона годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним.

(часть 3 в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 [N 191-ОЗ](#))

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

5. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Администрацией Томской области, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

6. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию

аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и уполномоченный орган.

7. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом.

Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Статья 19. Порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Томской области, муниципальными правовыми актами.

2. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, в том числе на предоставление гарантий, предоставляется в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Томской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

3. Государственная поддержка на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета не предоставляется в отношении многоквартирных домов:

- 1) все помещения в которых принадлежат одному собственнику;
 - 2) в которых собственники помещений не выбрали и (или) не реализовали способ управления домом;
 - 3) которые были включены в программы, реализованные в рамках Федерального [закона](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (в части отдельных элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования многоквартирного дома, отремонтированных с использованием средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии с указанным Федеральным [законом](#)); (в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)
 - 4) которые расположены на земельных участках, не поставленных на государственный кадастровый учет;
 - 5) которые имеют продолжительность эксплуатации после ввода в эксплуатацию менее пятнадцати лет;
 - 6) собственники помещений которых имеют совокупную задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме более 10 процентов от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленных собственникам помещений в таком многоквартирном доме за год, предшествующий году, в котором предоставляется государственная поддержка.
- (п. 6 введен [Законом](#) Томской области от 19.03.2014 N 30-ОЗ)

Статья 20. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой из областного бюджета, включает в себя услуги и работы, указанные в [статье 10](#) настоящего Закона.

(в ред. [Закона](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Глава 6. КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 21. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в уполномоченный орган уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, а также по запросу уполномоченного органа представлять в данный орган сведения о размере остатка средств на специальном счете по форме, утвержденной уполномоченным органом.

3. Владелец специального счета обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в уполномоченный орган сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

4. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, а также по запросу уполномоченного органа представлять в данный орган сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

5. Региональный оператор обязан ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представлять в уполномоченный орган сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах по форме, утвержденной уполномоченным органом.

6. Уполномоченный орган ведет реестр уведомлений, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

7. Ведение реестров, указанных в [части 6](#) настоящей статьи, осуществляется уполномоченным органом в электронной форме.

Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение десяти дней с даты его поступления в уполномоченный орган.

Статья 22. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется в порядке, установленном Администрацией Томской области.

Статья 23. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном Администрацией Томской области.

2. Проверки деятельности регионального оператора проводятся уполномоченным органом с учетом положений Федерального [закона](#) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и [части 4.3 статьи 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 23.1. Общественный жилищный контроль при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

(введена [Законом](#) Томской области от 26.12.2014 N 191-ОЗ)

Общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в целях обеспечения прав и законных интересов граждан могут в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять общественный жилищный контроль за проведением капитального ремонта.

Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

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

Статья 25. Разработка и принятие нормативных правовых актов, необходимых для реализации настоящего Закона

1. Нормативные правовые акты Томской области, необходимые для реализации настоящего Закона, должны быть разработаны и приняты в установленном порядке уполномоченными исполнительными органами государственной власти Томской области в течение трех месяцев со дня принятия настоящего Закона, за исключением случаев если законодательством Российской Федерации и настоящим Законом установлены иные сроки, в которые должны быть разработаны и приняты указанные нормативные правовые акты Томской области.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Томской области в течение трех месяцев со дня принятия настоящего Закона разработать и принять в установленном порядке муниципальные правовые акты, необходимые для реализации настоящего Закона.

Губернатор
Томской области
С.А.ЖВАЧКИН

Томск
7 июня 2013 года
N 116-ОЗ
