

Закон Калининградской области от 26 декабря 2013 г. N 293
"Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области"

Принят Калининградской областной Думой
пятого созыва 19 декабря 2013 г.

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, расположенных на территории Калининградской области.

Статья 2. Основные понятия

Для целей применения настоящего Закона используются следующие понятия:

региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

специальный счет - счет, открытый в банке в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации и особенностями, установленными [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений многоквартирного дома - физические и юридические лица, владеющие помещениями в многоквартирном доме на праве собственности.

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Калининградской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области

1. К полномочиям Калининградской областной Думы относится:

1) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Калининградской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством;

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 11 ноября 2014 г. N 359 пункт 1 статьи 3 настоящего Закона дополнен подпунктом 3.1, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

3.1) устанавливает порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора.

2. К полномочиям Правительства Калининградской области относится:

1) принятие решения о создании регионального оператора;

2) утверждение порядка ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, реестра специальных счетов;

Информация об изменениях:

Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 пункт 2 статьи 3 настоящего Закона дополнен подпунктом 2.1, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня [официального опубликования](#) названного Закона

2.1) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

Информация об изменениях:

Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 пункт 2 статьи 3 настоящего Закона дополнен подпунктом 2.2, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня [официального опубликования](#) названного Закона

2.2) определение порядка проведения и условий конкурса по отбору российской кредитной организации для открытия счета региональным оператором;

3) утверждение и актуализация региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта);

4) утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;

5) определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

6) определение 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, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

7) [утратил силу](#);

Информация об изменениях:

См. текст [подпункта 7 пункта 2 статьи 3](#)

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

9) установление порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

10) утверждение порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и за обеспечением их сохранности;

11) утверждение порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям, установленным [жилищным законодательством](#) Российской Федерации, настоящим Законом;

12) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

3. К полномочиям исполнительного органа государственной власти Калининградской области, осуществляющего функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, относится:

1) утверждение методических рекомендаций, типовых форм документов в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

2) разработка проектов нормативных правовых актов, принятие которых отнесено

в соответствии с настоящим Законом к полномочиям Правительства Калининградской области, если иное не установлено настоящим Законом;

3) разработка и утверждение учредительных документов регионального оператора;

4) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

4. К полномочиям органа государственного жилищного надзора Калининградской области относится:

1) ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, реестра специальных счетов;

2) информирование органов местного самоуправления Калининградской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и (или) не реализовали его;

3) осуществление контроля за формированием фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках полномочий, предусмотренных [жилищным законодательством](#);

4) осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора требованиям, установленным [жилищным законодательством](#) Российской Федерации, настоящим Законом;

5) осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

Глава 2. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 4. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 1 статьи 4 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий очередной год реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается ежегодно до 20 декабря года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, законом Калининградской области о минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома,

нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, [статьей 12](#) настоящего Закона перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В отношении проекта закона Калининградской области о минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть проведена общественная экспертиза в соответствии с [Законом](#) Калининградской области "Об Общественной палате Калининградской области".

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 3 статьи 4 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - взносы 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.

Взносы на капитальный ремонт осуществляют собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 статья 4 настоящего Закона дополнена пунктом 3.1, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

4. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт уплачиваются в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным.

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 статья 4 настоящего Закона дополнена пунктом 4.1, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

4.1. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных

принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через шесть месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (при уплате в соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации взносов на капитальный ремонт) учитывается при установлении для собственников жилых помещений размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг.

8. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется органом государственного жилищного надзора Калининградской области в порядке, установленном Правительством Калининградской области.

9. Общественный контроль за исполнением настоящего Закона осуществляется Общественной палатой Калининградской области в пределах ее полномочий в соответствии с [Законом](#) Калининградской области "Об Общественной палате Калининградской области".

Статья 5. Минимальный размер фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере семидесяти процентов от стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в соответствующем многоквартирном доме, рассчитанной исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, установленного региональной программой капитального ремонта, и размера предельной стоимости услуг и (или) работ, устанавливаемого Правительством Калининградской области в соответствии с [подпунктом 6 пункта 2 статьи 3](#) настоящего Закона.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере, превышающем

установленный [пунктом 1](#) настоящей статьи минимальный размер фондов капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Статья 6. Порядок предоставления сведений региональным оператором, владельцем специального счета о фондах капитального ремонта в целях осуществления контроля за их формированием

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней со дня открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Калининградской области 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 принятом решении о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным, представлять в электронном виде в орган государственного жилищного надзора Калининградской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, содержащие адресный перечень многоквартирных домов, реквизиты документов о способе формирования фондов капитального ремонта на счетах регионального оператора (протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора Калининградской области сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежемесячно, в срок до двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Калининградской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор ежеквартально, до пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным, представляет в орган государственного жилищного надзора Калининградской области в электронном виде сведения о:

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 11 ноября 2014 г. N 359 в подпункт 1 пункта 4 статьи 6 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, задолженности по их оплате, а также сведения о размере уплаченных процентов;

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

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

5. Региональный оператор по письменному запросу собственника помещения в многоквартирном доме, а также лица, ответственного за управление этим

многоквартирным домом (товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лица, действующего от имени собственников помещений в таком доме, в течение 10 календарных дней направляет письменно заявителю сведения, указанные в [пункте 4](#) настоящей статьи по вопросам, содержащимся в запросе.

6. Информирование органов местного самоуправления Калининградской области и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его, осуществляется органом государственного жилищного надзора Калининградской области 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 пяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Калининградской области.

7. Владелец специального счета представляет по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, предъявленному в письменном виде, в течение 10 календарных дней со дня получения соответствующего требования, 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.

Статья 7. Порядок и условия предоставления мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Информация об изменениях:

Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 1 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня [официального опубликования](#) названного Закона

См. текст пункта в предыдущей редакции

1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии со [статьей 8](#) настоящего Закона, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств областного бюджета (далее - государственная поддержка).

2. Государственная поддержка осуществляется в виде предоставления организациям, указанным в [пункте 1](#) настоящей статьи, субсидий на возмещение части затрат по финансовому обеспечению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам и (или) займам, полученным на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Информация об изменениях:

Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 3 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня [официального опубликования](#) названного Закона

См. текст пункта в предыдущей редакции

3. Государственная поддержка предоставляется независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

4. Объем ассигнований на осуществление государственной поддержки за счет средств областного бюджета утверждается законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

5. Государственная поддержка носит целевой характер и не может быть использована на иные цели.

6. Государственная поддержка за счет средств областного бюджета не оказывается в случае, если работы по капитальному ремонту общего имущества проводятся в многоквартирном доме, срок эксплуатации которого составляет менее пяти лет.

7. Перечень документов, необходимых для получения государственной поддержки, порядок их представления и рассмотрения, а также порядок принятия решения о предоставлении мер государственной поддержки устанавливаются постановлением Правительства Калининградской области в соответствии с требованиями [Бюджетного кодекса](#) Российской Федерации.

Глава 3. Региональная программа капитального ремонта

Статья 8. Порядок подготовки, утверждения и актуализации региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется исполнительным органом государственной власти Калининградской области, осуществляющим функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, и утверждается Правительством Калининградской области на срок 30 лет.

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 2 статьи 8 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. В региональную программу капитального ремонта включаются следующие сведения:

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

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 3 статьи 8 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. Региональная программа капитального ремонта формируется дифференцированно по муниципальным образованиям Калининградской области на основании следующих сведений, представляемых органами местного самоуправления Калининградской области не позднее первого июля года, предшествующего году реализации программы, в исполнительный орган государственной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-

коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области:

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

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

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

4. На основании сведений, указанных в [пункте 3](#) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области формирует региональную программу капитального ремонта и представляет ее в Правительство Калининградской области для утверждения в сроки, установленные действующим законодательством для утверждения государственных программ.

5. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Актуализация региональной программы капитального ремонта осуществляется не позднее 30 ноября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта.

6. Основаниями для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта в ходе ее актуализации являются:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы капитального ремонта (в региональную программу капитального ремонта);

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством;

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта в соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 9. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 1 статьи 9 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Органы местного самоуправления Калининградской области в течение одного месяца со дня опубликования региональной программы капитального ремонта направляют в орган исполнительной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, проекты краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

На последующие периоды реализации региональной программы капитального ремонта проекты краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта направляются органами местного самоуправления в орган исполнительной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического

комплекса на территории Калининградской области, в срок не позднее первого апреля года, предшествующего году реализации краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Орган исполнительной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, до тридцатого апреля года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта, на основании представленных проектов краткосрочных планов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, формирует и направляет в Правительство Калининградской области для утверждения в срок не позднее 30 июля региональный краткосрочный (до трех лет) план реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Органы местного самоуправления Калининградской области в течение одного месяца со дня утверждения Правительством Калининградской области краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 10. Критерии очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) 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;

2) [утратил силу](#).

Информация об изменениях:

См. текст [подпункта 2 пункта 1 статьи 10](#)

2. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области и не имеющих оснований для проведения капитального ремонта в первоочередном порядке в соответствии с [пунктом 1](#) настоящей статьи, определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

1) износ многоквартирного дома;

2) дата ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (год постройки);

3) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) наличие принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме.

3. При определении очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, не имеющих оснований для проведения капитального ремонта в первоочередном порядке в соответствии с требованиями [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, в целях формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Методика применения критериев, установленных [пунктом 2](#) настоящей статьи, а

также порядок оценки многоквартирных домов по указанным критериям устанавливаются органом исполнительной власти Калининградской области, осуществляющим функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области.

Статья 11. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, осуществляется региональным оператором и органом государственного жилищного надзора Калининградской области. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области осуществляется постоянно.

2. При проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, осуществляются следующие мероприятия:

- 1) выявление наличия технического паспорта многоквартирного дома;
- 2) установление года ввода в эксплуатацию (года постройки) многоквартирного дома;
- 3) установление технического состояния основных конструктивных элементов (фундамент, несущие стены, перекрытия, кровля);
- 4) установление наличия общедомовых приборов учета энергоресурсов для многоквартирного дома или возможности их установки;
- 5) определение видов работ (услуг), необходимых для выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) сверка с техническим и электронным паспортом многоквартирного дома сведений о количестве жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме, их площади и принадлежности;
- 7) определение прогнозных сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3. Мероприятия, предусмотренные [пунктом 2](#) настоящей статьи, осуществляются посредством:

- 1) осмотра многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями [жилищного законодательства](#);
- 2) сбора информации, содержащейся в техническом и электронном паспорте многоквартирного дома;
- 3) получения сведений о наличии обращений граждан в связи с недостатками, выявленными в ходе эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) получения дополнительных документов или информации о проведенных ранее капитальных ремонтах общего имущества в многоквартирном доме.

4. По результатам проведения мероприятий, указанных в [пунктах 2, 3](#) настоящей статьи, составляется акт технического состояния многоквартирного дома по форме, утвержденной органом исполнительной власти Калининградской области, осуществляющим функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области.

5. Региональный оператор ежегодно до первого марта текущего года представляет в орган государственного жилищного надзора Калининградской области, орган исполнительной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, доклад о техническом состоянии

многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, включающий предложения по обеспечению сохранности нормативного состояния многоквартирных домов и безопасности проживания в них.

6. Результаты мониторинга технического состояния многоквартирных домов учитываются при формировании и актуализации региональной программы капитального ремонта.

Глава 4. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 12. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установлен [статьей 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в пункт 2 статьи 12 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования названного Закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, финансируются следующие виды работ по капитальному ремонту:

- 1) ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей;
- 2) капитальный ремонт балконов, лоджий в местах общего пользования;
- 3) капитальный ремонт лестниц с установкой пандусов (при наличии технической возможности такой установки);
- 4) замена входных наружных дверей, окон и балконных дверей в местах общего пользования;
- 5) ремонт водоотводящих устройств, содержание и ремонт которых являются обязанностью собственников многоквартирного дома;
- 6) услуги (работы) по утеплению фасада;
- 7) услуги (работы) по переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- 8) услуги (работы) по устройству выходов на кровлю;
- 9) услуги (работы) по установке 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).

Статья 13. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер 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, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается постановлением Правительства Калининградской области

одновременно с принятием или актуализацией региональной программы капитального ремонта по представлению исполнительного органа государственной власти Калининградской области, осуществляющего функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, промышленного производства строительных материалов, изделий и конструкций домостроения на территории Калининградской области.

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается дифференцированно по видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в [статье 12](#) настоящего Закона.

3. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится органом исполнительной власти Калининградской области, осуществляющим функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, промышленного производства строительных материалов, изделий и конструкций домостроения на территории Калининградской области.

Статья 14. Порядок привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем проведения торгов в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

2. В качестве организатора торгов выступают региональный оператор, органы местного самоуправления, муниципальные бюджетные учреждения или действующая на основании договора с ними специализированная организация.

3. Форма торгов определяется соответственно региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями в соответствии с действующим законодательством.

4. Извещение о проведении торгов должно быть осуществлено организатором торгов не менее чем за тридцать дней до дня проведения торгов. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

5. Рассмотрение заявок осуществляется комиссией, состав и порядок деятельности которой утверждаются организатором торгов с учетом требований настоящей статьи.

6. Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек. Членами комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах торгов.

В состав комиссии в обязательном порядке включаются:

1) представитель органа исполнительной власти Калининградской области, осуществляющего функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области;

2) лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме; указанное лицо участвует в рассмотрении только тех заявок, которые касаются капитального ремонта общего имущества в соответствующем многоквартирном доме.

В состав комиссии по согласованию с ними могут быть включены представители Общественной палаты Калининградской области, депутаты Калининградской областной

Думы, на территории избирательного округа которых расположен многоквартирный дом, в котором планируется проведение работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, а также представители органов местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области, на территории которых расположен многоквартирный дом, в котором планируется проведение работ по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренных региональной программой капитального ремонта.

7. Региональный оператор ежеквартально до пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляет в исполнительный орган государственной власти Калининградской области, осуществляющий функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, реестр заключенных договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Глава 5. Статус, функции и порядок деятельности регионального оператора

Статья 15. Региональный оператор

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

2. Учредителем регионального оператора является Калининградская область в лице исполнительного органа государственной власти Калининградской области, осуществляющего функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области.

Решение о создании регионального оператора принимается Правительством Калининградской области.

3. Местом нахождения регионального оператора является город Калининград.

4. Органами управления регионального оператора являются Попечительский совет, Правление и генеральный директор.

В состав Попечительского совета по согласованию с ними включаются представители Общественной палаты Калининградской области, депутаты Калининградской областной Думы.

5. 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 региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;
- 4) процентов за ненадлежащее исполнение собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 5) средств государственной поддержки;
- 6) других, не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

6. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет взносов учредителя и других не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

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

регионального оператора, не допускается.

Статья 16. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. В качестве требований 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), составляет не более восьмидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, за исключением первого года реализации программы; при расчете объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из иных источников, средства областного и местных бюджетов;

2) ставка по привлекаемым региональным оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта не может быть больше **ставки рефинансирования**, установленной Центральным банком Российской Федерации на день подписания региональным оператором соответствующего кредитного договора (договора займа), увеличенной не более чем на два процента;

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором только в российских кредитных организациях с согласия Попечительского совета регионального оператора;

4) дефицит средств для реализации региональной программы капитального ремонта не должен составлять более тридцати процентов от объема средств, предусмотренных для финансирования региональной программы капитального ремонта на соответствующий год;

5) задолженность перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должна составлять не более тридцати процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствующем году реализации региональной программы капитального ремонта;

6) процент дебиторской задолженности регионального оператора не должен превышать тридцати процентов от общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности регионального оператора на соответствующий год, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете, счетах регионального оператора;

7) процент кредиторской задолженности регионального оператора 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.

2. При нарушении требований, установленных **пунктом 1** настоящей статьи, региональный оператор обязан в месячный срок принять меры к устранению нарушений.

Статья 17. Порядок выполнения региональным оператором своих функций

1. Региональный оператор исполняет функции, установленные **Жилищным кодексом** Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора.

2. При выполнении функций по аккумулированию взносов на капитальный ремонт региональный оператор:

1) заключает договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с собственниками помещений в многоквартирных домах, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также с собственниками, не принявшими решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случаях, установленных [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 подпункт 2 пункта 2 статьи 17 настоящего Закона изложен в новой редакции, вступающей в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) для аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в [подпункте 1 пункта 2](#) настоящей статьи, открывает на свое имя счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Калининградской области.

3. При выполнении функций по открытию на свое имя специальных счетов и совершению 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:

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 10 июня 2014 г. N 328 в подпункт 1 пункта 3 статьи 17 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) в течение тридцати дней со дня получения решения собственников помещений в многоквартирных домах о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, оформленного протоколом общего собрания таких собственников, открывает специальный счет (счета) в кредитных организациях в соответствии с требованиями [подпункта 2 пункта 2](#) настоящей статьи;

2) дает указания кредитным организациям на списание средств со специального счета в случаях, установленных [статьей 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Региональный оператор осуществляет 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, или передает указанные функции для осуществления органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным учреждениям на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в случае принятия решения Правлением регионального оператора о передаче указанных функций органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным учреждениям.

При осуществлении функций технического заказчика региональный оператор:

1) обеспечивает формирование и актуализацию информационной базы, содержащей количественные и качественные характеристики многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, а также сведения о проведении капитального ремонта общего имущества в данных домах;

2) обеспечивает подготовку технического задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и при необходимости подготовку проектной документации на проведение

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утверждает проектную документацию;

3) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах подрядные организации в порядке, установленном настоящим Законом;

4) заключает от своего имени договоры с подрядными организациями на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

5) обеспечивает контроль за качеством и сроками выполнения подрядными организациями услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

6) осуществляет приемку выполненных работ на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

5. При выполнении 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, в пределах средств фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местного бюджета, региональный оператор обеспечивает финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах за счет средств, поступающих в виде взносов на капитальный ремонт, и средств, полученных из иных источников, предусмотренных [Жилищным законодательством](#) Российской Федерации.

Использование средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, 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, допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования Калининградской области.

6. При выполнении функций по взаимодействию с органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления Калининградской 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, региональный оператор:

1) в порядке и случаях, установленных настоящим Законом, представляет информацию и сведения органу государственного жилищного надзора Калининградской области, органу исполнительной власти Калининградской области, осуществляющему функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области;

2) запрашивает у органов местного самоуправления Калининградской области информацию, необходимую для формирования информационной базы, содержащей количественные и качественные характеристики многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области, а также сведения о проведении капитального ремонта общего имущества в данных домах.

7. В целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах оператор также осуществляет оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи собственникам помещений многоквартирных домов по вопросам, связанным с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах.

В целях финансового обеспечения, формирования средств и имущества проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Калининградской области региональный оператор осуществляет управление временно свободными денежными средствами по согласованию с Попечительским советом регионального оператора.

В целях организации начисления и сбора взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор представляет собственникам помещений в многоквартирном доме платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт или заключает договоры с третьим# лицами о предоставлении указанных платежных документов от имени регионального оператора.

При этом лица, осуществляющие предоставление платежных документов от имени регионального оператора, обязаны обеспечить направление платежных документов собственникам общего имущества в многоквартирных домах в сроки, предусматривающие возможность уплаты взносов на капитальный ремонт не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным, а также перечисление указанных взносов непосредственно на счет, счета регионального оператора путем включения в платежный документ банковских реквизитов регионального оператора.

Статья 18. Порядок возврата средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта подлежат направлению региональным оператором, а в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - владельцем специального счета на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или его реконструкции.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о направлении средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома, в течение пяти дней со дня принятия такого решения направляется региональному оператору, а в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - владельцу специального счета.

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, Калининградской области или муниципальному образованию, собственникам помещений в этом многоквартирном доме выплачиваются средства фонда капитального ремонта.

3. В случае, предусмотренном [пунктом 1](#) настоящей статьи, перечисление средств фонда капитального ремонта производится лицу, осуществляющему снос или реконструкцию этого многоквартирного дома в соответствии с заключенным собственниками многоквартирного дома договором, на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме.

4. В случае, предусмотренном [пунктом 2](#) настоящей статьи, возврат средств фонда капитального ремонта каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется региональным оператором, а в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - владельцем специального счета пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этих помещений, на основании письменных заявлений собственников в течение тридцати дней со дня представления заявления.

При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права,

предусмотренные [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

5. Возврат средств фонда в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей статьи осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на счет по реквизитам, указанным в заявлении о возврате средств.

Статья 19. Порядок зачета стоимости отдельных работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведенных до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ (услуг) была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ (услуг) в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ (услуг), но не свыше, чем размер предельной стоимости этих работ (услуг), установленный Правительством Калининградской области, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Региональный оператор принимает решение об осуществлении зачета на основании следующих документов:

1) решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов работ и источника финансирования работ;

2) договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акта приема работ, подписанного лицами, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

4) платежных документов, подтверждающих оплату выполненных работ, предусмотренных соответствующим договором на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5) протокола общего собрания собственников помещений с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств.

3. Документы, указанные в [пункте 2](#) настоящей статьи, представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор в течение тридцати дней со дня представления документов, указанных в [пункте 2](#) настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов в порядке, установленном региональным оператором, и принимает мотивированное решение о проведении зачета или об отказе в его проведении.

5. Решение регионального оператора, указанное в [пункте 4](#) настоящей статьи, в письменной форме направляется лицу, указанному в [пункте 3](#) настоящей статьи, не позднее 10 дней со дня его принятия.

Глава 6. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Статья 20. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Владельцем специального счета может быть:

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 11 ноября 2014 г. N 359 в подпункт 1 пункта 2 статьи 20 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении десяти дней со дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Закона](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

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

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

Информация об изменениях:

[Законом Калининградской области от 11 ноября 2014 г. N 359 пункт 2 статьи 20 настоящего Закона дополнен подпунктом 3, \[вступающим в силу с 1 января 2015 г.\]\(#\)](#)

3) управляющая организация.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрочным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в [пункте 1.2 части 2 статьи 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Статья 21. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в [частях 2 и 3 статьи 175](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с [пунктом 1.1 части 2 статьи 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях,

величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим пунктом, на своем официальном сайте "Интернет".

3. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в срок, установленный настоящим пунктом, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном [пунктом 1 части 4 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Статья 22. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в [части 1 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ указанных в [части 1 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при представлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в [подпункте 2](#) настоящего пункта. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в [подпункте 2](#) настоящего пункта.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждении которой не представлены документы, указанные в [пунктах 4 и 5](#) настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме 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.

Глава 7. Заключительные положения

Статья 23

Установить на первый год реализации региональной программы капитального ремонта минимальный размер взноса на капитальный ремонт в сумме 5,9 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме,

принадлежащего собственнику такого помещения.

Минимальный размер вноса на капитальный ремонт на последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается в соответствии со [статьей 4](#) настоящего Закона.

Статья 24

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его [официального опубликования](#).

Губернатор
Калининградской области

Н.Н. Цуканов

г. Калининград
26 декабря 2013 года
N 293