

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

**О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят
Сахалинской областной Думой
4 июля 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. Законов Сахалинской области
от 23.12.2013 [N 119-30](#), от 28.04.2014 [N 20-30](#), от 22.06.2015 [N 45-30](#),
от 30.11.2015 [N 107-30](#))

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует отдельные вопросы в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

Статья 1. Формирование фонда капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее - фонд капитального ремонта):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет лица, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее - региональный оператор), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30.

3. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта, за исключением случая, предусмотренного [частью 5.1 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 3 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30; в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

4. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта, предусмотренного [пунктом 1 части 1](#) настоящей статьи, минимальный размер фонда капитального ремонта должен составлять 70 процентов стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенному в региональную программу капитального ремонта по данному многоквартирному дому, рассчитанной исходя из размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Сахалинской области, утвержденного постановлением Правительства Сахалинской области.

(часть 4 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

Статья 1-1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирных домах
(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. Основные положения по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Сахалинской области (далее - минимальный размер взноса):

1) минимальный размер взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения;

2) минимальный размер взноса на 2014 год устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области, единый на всей территории Сахалинской области, в размере, не превышающем размера федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленного на 2014 год для Сахалинской области [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 года N 146 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы";

3) минимальный размер взноса на 2015 год и последующие годы устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области в размере, не превышающем размер федерального стандарта стоимости капитального ремонта

жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленный на соответствующий год для Сахалинской области;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-3O)

4) минимальный размер взноса устанавливается ежегодно до 1 июня очередного года реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа);

5) расчет минимального размера взноса, подготовка и направление в Правительство Сахалинской области проекта постановления, устанавливающего минимальный размер взноса, осуществляются органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее - уполномоченный орган).

2. Порядок расчета минимального размера взноса на 2015 год и последующие годы:

1) минимальный размер взноса на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах в месяц рассчитывается путем деления удельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на срок реализации региональной программы, предусмотренный [частью 1 статьи 6](#) настоящего Закона, исчисленный в календарных месяцах;

2) удельная стоимость капитального ремонта многоквартирных домов рассчитывается путем деления оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

3) оценочная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов определяется как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах включает в себя услуги и работы по капитальному ремонту многоквартирных домов, указанные в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [статье 7](#) настоящего Закона (далее - установленный перечень);

4) стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту, входящей в установленный перечень, определяется на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов за предшествующие три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год актуализации региональной программы - индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии - индексов потребительских цен.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи.

(часть 3 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-3O; в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-3O)

4. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты введения в эксплуатацию данного многоквартирного дома.

(часть 4 введена [Законом](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-3O)

Статья 2. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Сахалинской области устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 3. Региональный оператор

1. Региональный оператор - специализированная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

2. Решение о создании регионального оператора принимается постановлением Правительства Сахалинской области.

3. Региональный оператор учреждается уполномоченным органом.

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O)

4. Учредительные документы регионального оператора утверждаются постановлением Правительства Сахалинской области.

4-1. Руководитель регионального оператора назначается на конкурсной основе в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

(часть 4-1 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-3O)

5. Имущество регионального оператора формируется в соответствии с [частью 1 статьи 179](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 5 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O)

5-1. Имущество регионального оператора для выполнения его функций используется в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

(часть 5-1 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O)

5-2. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

(часть 5-2 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O)

6. Региональный оператор выполняет функции, предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

(часть 6 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O)

7. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-3O.

8. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют 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 регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

9. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО.

10. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в порядке, установленном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, законом Сахалинской области и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

11. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

12. Порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской отчетности (финансовой) отчетности, утверждения договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

13. Региональный оператор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. (часть 13 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

Статья 3-1. Порядок выполнения
региональным оператором своих функций
(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)

1. При выполнении функции по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) утратил силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-ЗО;

2) организует начисление, сбор и учет взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах.

2. При выполнении функции по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по этим счетам региональный оператор:

1) открывает специальный счет (счета) в банке или другой кредитной организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, соответствующей требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и осуществляющей деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Сахалинской области;

(п. 1 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

1-1) открывает специальный счет (счета) в российской кредитной организации, которая соответствует требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, отобранной им по результатам конкурса, в случае, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (счета), в соответствии с [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора;

(п. 1-1 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО; в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-ЗО)

2) дает указания банку или другим кредитным организациям о проведении операции по перечислению со специального счета денежных средств при предоставлении документов, предусмотренных [частью 4 статьи 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) дает распоряжение банку или другим кредитным организациям о проведении 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, при предоставлении документов, предусмотренных [частью 5 статьи 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. При выполнении функции по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

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

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

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-ЗО)

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

4) осуществляет приемку выполненных работ на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах;

5) осуществляет в гарантийный период мониторинг качества проведенного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, взаимодействует с подрядными организациями - исполнителями работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по вопросам устранения выявленных нарушений;

6) ведет претензионно-исковую работу в связи с реализацией полномочий, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Сахалинской области и уставом регионального оператора;

7) заключает договор об осуществлении функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в следующих случаях:

а) по инициативе органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения;

б) в случае удаленности многоквартирного дома, в котором требуется проведение капитального ремонта, от места нахождения регионального оператора при наличии согласия органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения.

4. При выполнении функции 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 этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости

средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета Сахалинской области и (или) местного бюджета, региональный оператор:

1) производит оплату по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании акта приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в [пункте 2 части 4](#) настоящей статьи);

2) осуществляет предварительную оплату (аванс) в размере не более 30 процентов стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень, на основании договора на оказание услуг и (или) выполнение работ.

5. При выполнении функции по взаимодействию с органами государственной власти Сахалинской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской 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) представляет информацию уполномоченному органу по вопросам обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах;

2) представляет сведения органу государственного жилищного надзора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

3) представляет информацию органам, указанным в [части 3 статьи 186](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющим финансовый контроль за использованием средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

6. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в финансовом органе Сахалинской области.

(часть 6 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

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

(часть 7 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

Статья 4. Требования к финансовой устойчивости
регионального оператора
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 22.06.2015 N 45-30)

1. Региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта средства в объеме взносов на капитальный ремонт, поступивших и не израсходованных за предшествующий год, а также не более 80 процентов от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

2. При расчете объема взносов, поступивших на счета регионального оператора на капитальный ремонт за предшествующий год, и (или) при расчете прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году не учитываются средства, полученные из иных источников, в том числе из бюджетов всех уровней.

Статья 5. Государственная поддержка капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - государственная поддержка) предоставляется в денежной форме, в форме гарантий, поручительств по кредитам или займов в соответствии с региональной программой.

2. Получателями средств государственной поддержки (далее - получатель, получатели) являются:

1) региональный оператор;

2) товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооперативы или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации;

3) управляющая организация.

(п. 3 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

3. Условия предоставления государственной поддержки:

1) - 2-1) утратили силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30;

3) включение многоквартирного дома в региональную программу;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

4) наличие утвержденного органом местного самоуправления городского округа краткосрочного (сроком до трех лет) плана реализации региональной программы в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, предусматривающего меры муниципальной поддержки капитального ремонта в размере не менее пяти процентов от общего объема средств, необходимых для проведения капитального ремонта этих домов в соответствии с региональной программой;

(п. 4 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

4-1) наличие утвержденного органом местного самоуправления городского или сельского поселения краткосрочного (сроком до трех лет) плана реализации региональной программы в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, предусматривающего меры муниципальной поддержки капитального ремонта в размере не менее одного процента от общего объема средств, необходимых для проведения капитального ремонта этих домов в соответствии с региональной программой;

(п. 4-1 введен [Законом](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

5) - 6) утратили силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30;

Пункт 7 части 3 статьи 5 вступает в силу с 1 января 2017 года ([Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30).

7) непревышение пятнадцатипроцентного уровня задолженности собственников помещений в многоквартирном доме перед региональным оператором или владельцем специального счета по взносам на капитальный ремонт. (п. 7 введен [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

4. Государственная поддержка предоставляется в следующем порядке:

1) объем предоставления государственной поддержки определяется в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, предусмотренных законом Сахалинской области об областном бюджете Сахалинской области на очередной финансовый год и плановый период, уполномоченному органу на указанные цели;

2) государственная поддержка предоставляется получателям на основании соглашения, заключаемого между получателем и уполномоченным органом;

3) получатель для получения государственной поддержки представляет в уполномоченный орган заявку по форме, установленной уполномоченным органом. Порядок и сроки рассмотрения заявки на получение государственной поддержки устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области;

4) уполномоченный орган отказывает в предоставлении государственной поддержки в случае невыполнения условий, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи.

(часть 4 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

5. Государственная поддержка предоставляется в безналичной форме путем зачисления средств на банковский счет получателя. Перечисление средств государственной поддержки осуществляется уполномоченным органом в порядке очередности поступивших заявок на предоставление данной поддержки. Очередность предоставления государственной поддержки определяется уполномоченным органом на основании даты и номера регистрации заявки на предоставление государственной поддержки.

6. Получатель представляет уполномоченному органу финансовую отчетность об использовании государственной поддержки в порядке и сроки, установленные уполномоченным органом.

7. Контроль за целевым и эффективным использованием государственной поддержки получателями осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации. В случае выявления фактов нецелевого использования государственной поддержки получатель осуществляет ее возврат уполномоченному органу в соответствии с условиями соглашения, заключенного между получателем и уполномоченным органом.

Статья 6. Порядок подготовки и утверждения
региональной программы, а также требования к ней
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. Региональная программа утверждается постановлением Правительства Сахалинской области не позднее шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона. Региональная программа утверждается на срок до 30 лет. (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

2. Для подготовки региональной программы лица, ответственные за управление многоквартирными домами, а при непосредственном управлении многоквартирным домом, лица, предусмотренные [частью 3 статьи 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в форме электронного паспорта многоквартирного дома, утвержденного Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

3. Информация, предусмотренная [частью 2](#) настоящей статьи, а также результаты проведенного мониторинга технического состояния всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

4. Уполномоченный орган в течение двух месяцев со дня представления документов, указанных в [части 3](#) настоящей статьи, всеми муниципальными образованиями Сахалинской области подготавливает региональную программу и далее вносит ее в Правительство Сахалинской области для утверждения.

5. Региональная программа содержит:

1) основные цели и задачи;

2) плановые показатели выполнения региональной программы;

3) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Сахалинской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную Правительством Сахалинской области. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы постановлением Правительства Сахалинской области определяются порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В региональную программу капитального ремонта не включаются также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

(п. 3 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

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

5) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе сроки выполнения каждого вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

6) утратил силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30.

6. Краткосрочные планы (сроком до трех лет) реализации региональной программы, предусмотренные [частью 7 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждаются в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области. Органы местного самоуправления городского округа, городского или сельского поселения обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы.

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

7. Региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год путем внесения изменений в региональную программу не позднее 1 декабря текущего года.

8. Основанием для актуализации региональной программы является:

1) ввод в эксплуатацию новых многоквартирных домов, признание многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, снос или реконструкция многоквартирных домов;

(п. 1 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30)

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

3) проведение капитального ремонта;

4) принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период;

5) признание многоквартирного дома требующим капитального ремонта в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, определяемым постановлением Правительства Сахалинской области.

(п. 5 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

9. Предложения по актуализации региональной программы капитального ремонта с приложением документов, подтверждающих наличие оснований, предусмотренных [частью 8](#) настоящей статьи и информация, предусмотренная [частью 2](#) настоящей статьи в отношении домов, введенных в эксплуатацию в период, предшествующий актуализации региональной программы, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган ежегодно не позднее 1 октября. Уполномоченный орган проверяет обоснованность этих предложений, обобщает их и осуществляет подготовку изменений в региональную программу.

10. Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с [частью 8 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 10 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

Статья 7. Перечень услуг и (или) работ
по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 28.04.2014 N 20-30)

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает помимо установленных [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации следующие услуги и (или) работы:

1) выполнение инженерных изысканий;

2) подготовка проектной документации;

3) осуществление авторского надзора;

4) осуществление государственной экспертизы проектной документации;

5) осуществление строительного контроля;

6) экспертиза сметной документации;

7) утепление фасада;

8) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

9) установка 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).

2. 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, определяется постановлением Правительства Сахалинской области. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [части 1](#) настоящей статьи, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 8. Критерии очередности
осуществления капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе исходя из критериев, установленных [частью 3 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и следующих критериев очередности:

1) износ многоквартирного дома;

2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);

3) объем фактически поступивших взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4) дата последнего проведения капитального ремонта каждого конструктивного элемента общего имущества многоквартирного дома.

(п. 4 введен [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

Статья 8-1. Порядок зачета средств
в счет исполнения на будущий период обязательств
по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками
помещений в многоквартирных домах
(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-30)

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с [частью 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, 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. Собственники помещений в многоквартирном доме для зачета средств, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, представляют региональному оператору следующие документы:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение общего собрания о выполнении работ по капитальному ремонту с указанием перечня работ, их стоимости, порядка и источников их финансирования;

2) договор о проведении работ по капитальному ремонту;

3) акт приемки выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) документы, подтверждающие оплату выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор осуществляет проверку достоверности и полноты представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах или мотивированное решение об отказе в его осуществлении.

4. Основанием для отказа в осуществлении зачета средств является наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств:

1) подача документов о зачете средств лицом, не уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

2) представление не в полном объеме и (или) недостоверных сведений, указанных в [части 2](#) настоящей статьи.

5. Уведомление о принятом решении направляется собственникам помещений в многоквартирном доме в течение 20 дней со дня его принятия.

Статья 9. Использование средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию

Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 10. Предоставление сведений о поступивших средствах в фонд капитального ремонта

Порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 11. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 30.11.2015 N 107-30.

Статья 12. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Порядок и сроки предоставления владельцем специального счета сведений в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора Сахалинской 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 принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета;

2) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о размере остатка средств на специальном счете; (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

3) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме. (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

2. Порядок и сроки предоставления региональным оператором сведений в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области адресный перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

2) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах. (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

Статья 13. Контроль за целевым расходованием
денежных средств, сформированных за счет взносов
на капитальный ремонт

Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и за обеспечением сохранности этих средств устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 14. Вступление в силу настоящего Закона

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

Губернатор
Сахалинской области
А.В.Хорошавин

г. Южно-Сахалинск
15 июля 2013 года
N 76-ЗО
