



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Областной закон Ростовской области от
11.06.2013 N 1101-ЗС
(ред. от 07.11.2016)
"О капитальном ремонте общего имущества в
многоквартирных домах на территории
Ростовской области"
(принят ЗС РО 06.06.2013)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 18.01.2017

11 июня 2013 года

N 1101-ЗС

**ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
**О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят
Законодательным Собранием
6 июня 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. Областных законов РО от 10.12.2013 [N 71-ЗС](#),
от 25.02.2014 [N 105-ЗС](#), от 08.07.2014 [N 183-ЗС](#), от 14.10.2014 [N 244-ЗС](#),
от 02.03.2015 [N 337-ЗС](#), от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#), от 07.11.2016 [N 652-ЗС](#))

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Областного закона

Настоящий Областной закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует отношения, связанные с организацией обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее также - капитальный ремонт) на территории Ростовской области.

Статья 2. Понятия и термины, используемые в настоящем Областном законе

В настоящем Областном законе используются понятия и термины, предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 3. Полномочия Законодательного Собрания Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области

К полномочиям Законодательного Собрания Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

- 1) принятие областных законов в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области;
- 2) контроль за соблюдением областных законов в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области.

Статья 4. Полномочия Правительства Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области

К полномочиям Правительства Ростовской области в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 2) утверждение региональной программы капитального ремонта;
- 3) установление порядка утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;
- 4) принятие решения о создании специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта (далее - региональный оператор), решение вопроса о формировании имущества регионального оператора;
- 5) 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, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- 6) установление порядка принятия решения о проведении аудита отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

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

8) установление порядка направления региональным оператором средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случае признания этого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

9) установление порядка выплаты региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

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

(п. 9.1 введен Областным [законом](#) РО от 25.02.2014 N 105-ЗС)

9.2) определение порядка проведения открытого конкурса на замещение должности руководителя регионального оператора;

(п. 9.2 введен Областным [законом](#) РО от 14.10.2014 N 244-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 07.11.2016 N 652-ЗС)

10) осуществление иных полномочий в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области в соответствии с федеральным и областным законодательством.

Статья 5. Полномочия органа исполнительной власти Ростовской области, осуществляющего деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области

1. Органом исполнительной власти Ростовской области, осуществляющим деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области, является министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области (далее - Уполномоченный орган).

2. К полномочиям Уполномоченного органа в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области относятся:

1) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

2) установление порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений;

3) утверждение учредительных документов регионального оператора;

4) осуществление иных полномочий в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области в соответствии с настоящим Областным законом, нормативными правовыми актами Губернатора Ростовской области или Правительства Ростовской области.

Статья 6. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт ежегодно устанавливается Правительством Ростовской области.

2. Решение об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт должно быть принято и опубликовано не позднее 31 декабря года, предшествующего наступлению года, на который он устанавливается.

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в расчете на один квадратный метр занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, исходя из перечня работ по капитальному ремонту, указанного в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [части 5.1 статьи 8](#) настоящего Областного закона.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 08.07.2014 N 183-ЗС)

Статья 7. Фонд капитального ремонта

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные

собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.
(часть 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 07.11.2016 N 652-3С)

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

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в такую региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором были официально опубликованы изменения в региональную программу капитального ремонта, которыми этот многоквартирный дом включен в такую региональную программу.

(абзац второй введен Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-3С)

3. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

3.1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение трех 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.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должно быть принято и реализовано собственниками помещений в таких многоквартирных домах не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

(абзац второй введен Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-3С)

(часть 3.1 введена Областным [законом](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

4. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год и 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](#) указанной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 4.1 введена Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-3С)

4.2. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Региональный оператор в течение четырнадцати календарных дней с даты перечисления средств фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет обязан передать владельцу специального счета информацию, предусмотренную [частью 2 статьи 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иные документы, связанные с формированием фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственниками помещений в многоквартирном доме, принявшими решение о прекращении формирования такого фонда на счете регионального оператора и формировании его на специальном счете.

Владелец специального счета в течение четырнадцати календарных дней с даты перечисления средств фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора обязан передать

региональному оператору информацию о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету, а также документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета.

Указанные документы и информация подлежат передаче в электронном виде и на бумажном носителе.
(часть 4.2 введена Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

5. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [частью 5.1 статьи 8](#) настоящего Областного закона, оплата услуг по строительному контролю, а также разработка проектной документации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.
(в ред. Областных законов РО от 25.02.2014 [N 105-ЗС](#), от 08.07.2014 [N 183-ЗС](#), от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#))

6. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с [частями 10 и 11 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Ростовской области или муниципального образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Статья 8. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональной программой капитального ремонта определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в многоквартирных домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта утверждается в целях планирования и организации проведения на территории Ростовской области капитального ремонта, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного бюджета, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

(в ред. Областных законов РО от 25.02.2014 [N 105-ЗС](#), от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#))

2. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, но не менее чем на 25 лет.

3. Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Ростовской 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. В региональную программу капитального ремонта не включаются дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом Ростовской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый период проведения капитального ремонта;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-ЗС)

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ростовской области.

4. Сведения, указанные в [части 3](#) настоящей статьи, включаются в региональную программу капитального ремонта на основании данных мониторинга технического состояния многоквартирных домов в Ростовской области отдельно по каждому муниципальному образованию и в отношении каждого многоквартирного дома.

В целях подготовки региональной программы капитального ремонта или ее актуализации органы местного самоуправления предоставляют сведения о техническом состоянии общего имущества в многоквартирных домах и иные сведения о многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования, касающиеся проведения капитального ремонта, полученные по результатам проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии с порядком, установленным уполномоченным органом. Акты о техническом состоянии многоквартирных домов, содержащие указанные сведения, предоставляются в уполномоченный орган на бумажном носителе и в электронном виде не позднее 5 рабочих дней после их составления.

(абзац второй введен Областным [законом](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

5. Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

- 1) год постройки многоквартирного дома;
- 2) процент физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, многоквартирного дома в целом;
- 3) дата последнего проведения капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома;
- 4) общая площадь многоквартирного дома;
- 5) количество этажей в многоквартирном доме;
- 6) количество конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту.

(часть 5 в ред. Областного [закона](#) РО от 10.12.2013 N 71-3С)

5.1. Очередность проведения капитального ремонта в региональной программе капитального ремонта определяется отдельно в отношении следующих видов работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

(в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии, и узлов управления и регулирования потребления электрической энергии;
- 2) ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа;
- 3) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;
- 4) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 5) ремонт крыши;

(п. 5 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

6) ремонт фасада, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фундамента многоквартирного дома.

(п. 6 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

(часть 5.1 введена Областным [законом](#) РО от 10.12.2013 N 71-3С)

5.2. Критерии определения очередности проведения капитального ремонта, предусмотренные [частью 5](#) настоящей статьи, применяются в порядке, установленном Правительством Ростовской области.

(часть 5.2 введена Областным [законом](#) РО от 10.12.2013 N 71-3С)

5.3. Перечень многоквартирных домов, конструктивные элементы и инженерные системы которых подлежат капитальному ремонту в плановом периоде, формируется с учетом планируемого объема поступления взносов на капитальный ремонт в соответствующем муниципальном образовании, рассчитанного исходя из общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта.

(часть 5.3 введена Областным [законом](#) РО от 10.12.2013 N 71-3С, в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

6. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается

проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

(часть 6 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-3С)

7. Очередность проведения капитального ремонта не зависит от способа управления многоквартирным домом и применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

8. Проект региональной программы капитального ремонта разрабатывается Уполномоченным органом в соответствии с требованиями, установленными Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Областным законом.

9. Региональная программа капитального ремонта утверждается Правительством Ростовской области и подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

10. Не менее чем за четыре месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

(часть 10 введена Областным [законом](#) РО от 08.07.2014 N 183-3С)

Статья 9. Планы реализации региональной программы капитального ремонта

1. В целях реализации региональной программы капитального ремонта Правительство Ростовской области обязано утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком от одного года до трех лет.

Абзац утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 07.11.2016 N 652-3С.

С 1 января 2017 года краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

(часть 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 20.10.2015 N 425-3С)

2. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта должен содержать конкретные сроки проведения капитального ремонта с перечнем видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в отношении каждого многоквартирного дома, капитальный ремонт которого предусмотрен региональной программой капитального ремонта в течение срока, на который утверждается этот план, виды и объем государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта за счет средств областного бюджета, местных бюджетов.

В отношении многоквартирных домов, капитальный ремонт которых планируется проводить с привлечением финансовой поддержки Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", помимо сведений, указанных в абзаце первом настоящей части, краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта должен также содержать объем долевого финансирования поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда, средств долевого финансирования областного бюджета и (или) местных бюджетов, средств собственников помещений в многоквартирных домах и иные сведения, предусмотренные порядком разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

(часть 2 в ред. Областного [закона](#) РО от 08.07.2014 N 183-3С)

3. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта устанавливается Правительством Ростовской области.

Статья 10. Меры государственной поддержки капитального ремонта в Ростовской области

1. Товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, управляющим организациям, региональному оператору независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта за счет средств областного бюджета могут предоставляться меры

государственной поддержки в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту.
(в ред. Областного [закона](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

2. Утратила силу. - Областной [закон](#) РО от 02.03.2015 N 337-ЗС.

3. Виды и объем государственной поддержки капитального ремонта предусматриваются в краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта в пределах средств, предусмотренных на их реализацию областным законом об областном бюджете.

Статья 11. Региональный оператор, его функции, порядок использования имущества регионального оператора

1. В Ростовской области создается один региональный оператор, который осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта, на всей территории Ростовской области.

2. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением следующих случаев:

1) региональный оператор вправе совместно с региональными операторами, осуществляющими деятельность на территории других субъектов Российской Федерации, создавать ассоциации и союзы региональных операторов в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющим некоммерческий характер, являться членом таких ассоциаций, союзов;

2) региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

(часть 2 в ред. Областного [закона](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

3. Функциями регионального оператора являются:

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

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

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

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

5) взаимодействие с органами государственной власти Ростовской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) обеспечение подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;

7) разработка проектной документации на капитальный ремонт;

8) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, предоставление услуг в соответствии с федеральным и областным законодательством;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 08.07.2014 N 183-ЗС)

9) управление временно свободными денежными средствами;

10) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями финансовой поддержки;

11) предоставление поручительств по кредитам на капитальный ремонт;

11.1) организация сбора средств фондов капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников финансирования капитального ремонта при формировании фондов капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, и ведение в электронной форме учета поступления и расходования указанных средств;

(п. 11.1 введен Областным [законом](#) РО от 08.07.2014 N 183-ЗС)

11.2) участие в реализации государственной программы Ростовской области в сфере

жилищно-коммунального хозяйства, в том числе осуществление функций технического заказчика работ по усилению грунтов основания фундаментов и (или) несущих конструкций многоквартирных домов, финансирование расходов на выполнение которых осуществляется за счет средств областного бюджета и (или) местных бюджетов;

(п. 11.2 введен Областным [законом](#) РО от 02.03.2015 N 337-ЗС)

12) иные предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Областным законом и учредительными документами регионального оператора функции.

4. Региональный оператор вправе предоставлять поручительства товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, управляющим организациям по кредитам на капитальный ремонт в целях обеспечения исполнения ими обязательств перед кредитными организациями в случае, если соответствующие средства на предоставление поручительств предусмотрены в имущественном взносе Ростовской области на обеспечение деятельности регионального оператора.

(в ред. Областных законов РО от 10.12.2013 [N 71-ЗС](#), от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#))

5. Региональный оператор выполняет возложенные на него функции, в том числе финансирование капитального ремонта, путем использования с соблюдением требований жилищного законодательства средств фондов капитального ремонта, формируемых на счете, счетах регионального оператора, средств, полученных из иных не запрещенных законом источников, имущества регионального оператора в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области.

Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящим Областным законом, принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ростовской области.

Порядок деятельности регионального оператора устанавливается Правительством Ростовской области.

6. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) имущественного взноса (имущественных взносов) Ростовской области;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 02.03.2015 N 337-ЗС)

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

3) других не запрещенных законом источников.

7. Размер имущественного взноса Ростовской области на обеспечение деятельности регионального оператора ежегодно устанавливается областным законом об областном бюджете.

8. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Областным законом и иными нормативными правовыми актами Ростовской области.

9. 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.

Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным [статьей 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в [части 1 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [части 5 статьи 7](#) настоящего Областного закона.

(абзац второй введен Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

10. Региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта средства собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, поступившие региональному оператору за предшествующий год, в полном объеме, а также не более 15 процентов прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году при недостаточности средств, поступивших за предшествующий год.

(часть 10 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.02.2014 N 105-ЗС)

Положения части 11 статьи 11 применяются по истечении девяноста дней после дня вступления в силу предусмотренного [частью 3 статьи 180](#) Жилищного кодекса Российской Федерации акта Правительства Российской Федерации. До указанного срока порядок проведения и условия конкурса, указанного в части 11

статьи 11, определяются в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Ростовской области ([часть 2 статьи 2](#) Областного закона Ростовской области от 20.10.2015 N 425-ЗС).

11. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобранным им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации.
(часть 11 введена Областным [законом](#) РО от 25.02.2014 N 105-ЗС, в ред. Областного закона РО от 20.10.2015 N [425-ЗС](#))

12. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в министерстве финансов Ростовской области, на которых должны отражаться операции со средствами имущественного взноса Ростовской области, предоставляемого ему в виде субсидии.
(часть 12 введена Областным [законом](#) РО от 07.11.2016 N 652-ЗС)

Статья 12. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

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

2. Региональный оператор обязан предоставлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах (адрес, год постройки, общая площадь многоквартирного дома), собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в течение пяти рабочих дней со дня получения копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено соответствующее решение.

Региональный оператор ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, обязан представлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Владелец специального счета ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, обязан представлять в электронной форме в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка на специальном счете.

4. Форма электронного документа, содержащего сведения, предусмотренные [частями 2 и 3](#) настоящей статьи, а также порядок предоставления таких сведений утверждаются органом государственного жилищного надзора.

(часть 4 в ред. Областного [закона](#) РО от 02.03.2015 N 337-ЗС)

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

6. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в [частях 1-3](#) и [5](#) настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Статья 13. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств

1. Денежные средства, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, используются на цели, указанные в [частях 5](#) и [6 статьи 7](#) настоящего Областного закона.

2. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, путем их перечисления на специальный счет и обеспечением сохранности этих средств

осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме, органом государственного жилищного надзора.

3. Банк в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 предоставлении 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 пункте 2 настоящей части. 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 пункте 2 настоящей части.

5. Владелец специального счета на основании письменного запроса от любого собственника помещения в многоквартирном доме, органа государственного жилищного надзора в течение 15 дней со дня получения запроса предоставляет 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.

6. Банк, в котором открыт специальный счет, на основании письменного запроса любого собственника помещения в многоквартирном доме предоставляет информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

7. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт путем их перечисления на счет, счета регионального оператора, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области в порядке, установленном Правительством Ростовской области.

Статья 14. Утратила силу. - Областной закон РО от 07.11.2016 N 652-ЗС.

Статья 15. Порядок зачета средств, израсходованных на капитальный ремонт, до проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта

(в ред. Областного закона РО от 20.10.2015 N 425-ЗС)

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

2. Для зачета средств, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме предоставляют региональному оператору заявление об осуществлении зачета средств, израсходованных на капитальный ремонт, до проведения капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта (далее - заявление об осуществлении зачета).

К указанному заявлению прилагаются копии следующих документов с предъявлением их подлинников:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о проведении капитального ремонта, принятое в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также решения по вопросам:

о необходимости выполнения одного или нескольких видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту с

указанием перечня таких услуг и (или) работ до сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

о выборе подрядной организации, с указанием ее наименования, основного государственного регистрационного номера, юридического адреса, фамилии, имени и отчества (при наличии) ее руководителя;

об избрании представителя (представителей) собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных на заключение договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, участие в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту и подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору, а также на обращение к региональному оператору с заявлением об осуществлении зачета и в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - комиссия);

2) решений комиссии о наличии (отсутствии) необходимости проведения капитального ремонта до проведения капитального ремонта с соблюдением требований, предусмотренных **частью 1** настоящей статьи, принятых в установленном Правительством Ростовской области порядке;

3) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

4) акта о приемке выполненных работ по договору, указанному в **пункте 3** настоящей части;

5) банковских документов, подтверждающих оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в **пункте 3** настоящей части;

6) реестра платежей собственников помещений в многоквартирном доме, осуществивших плату взноса на капитальный ремонт, заверенный подписью председателя совета многоквартирного дома либо лица, уполномоченного на это собственниками.

3. Региональный оператор в течение тридцати календарных дней со дня поступления документов, указанных в **части 2** настоящей статьи, проверяет достоверность сведений, содержащихся в представленных документах, соблюдение требований, предусмотренных **частью 1** настоящей статьи, и принимает одно из следующих решений:

1) о зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме, в том числе о размере такого зачета. Региональный оператор производит зачет денежных средств в счет исполнения на будущий период обязательств исходя из суммы фактически оплаченных денежных средств отдельным собственником на основании представленной уполномоченным представителем собственников информации об оплате;

2) об отказе в зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме с указанием оснований для такого отказа в соответствии с **частью 4** настоящей статьи.

В течение десяти календарных дней с даты принятия соответствующего решения региональный оператор направляет уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме уведомление о принятом решении.

4. Региональный оператор принимает решение об отказе в зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме в случае:

1) несоблюдения требований, предусмотренных **частью 1** настоящей статьи;

2) непредоставления документов, предусмотренных **частью 2** настоящей статьи;

3) недостоверности сведений, содержащихся в предоставленных документах.

5. Зачет денежных средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт производится региональным оператором в месяце, следующем за месяцем, в котором было принято решение о таком зачете, обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме, при этом платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт указанным собственникам не выставляются.

6. Копия решения о зачете средств, израсходованных на капитальный ремонт, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, в течение пяти рабочих дней с момента его принятия направляется региональным оператором в Уполномоченный орган.

Статья 16. Вступление настоящего Областного закона в силу

Настоящий Областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Ростовской области

В.Ю.ГОЛУБЕВ

г. Ростов-на-Дону
11 июня 2013 года
N 1101-ЗС
