

**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 [№ 71-ЗС](#),  
от 25.02.2014 [№ 105-ЗС](#), от 08.07.2014 [№ 183-ЗС](#), от 14.10.2014 [№ 244-ЗС](#),  
от 02.03.2015 [№ 337-ЗС](#), от 20.10.2015 [№ 425-ЗС](#), от 07.11.2016 [№ 652-ЗС](#),  
от 29.12.2016 [№ 941-ЗС](#), от 22.05.2017 [№ 1057-ЗС](#), от 28.06.2017 [№ 1167-ЗС](#),  
от 06.12.2017 [№ 1248-ЗС](#), от 30.03.2018 [№ 1361-ЗС](#), от 26.09.2018 [№ 3-ЗС](#),  
от 01.08.2019 [№ 185-ЗС](#), от 17.06.2020 [№ 333-ЗС](#), от 23.09.2020 [№ 367-ЗС](#),  
от 23.09.2020 [№ 368-ЗС](#), от 03.12.2020 [№ 404-ЗС](#), от 26.05.2021 [№ 478-ЗС](#),  
от 22.11.2021 [№ 615-ЗС](#), от 29.11.2022 [№ 784-ЗС](#), от 23.01.2023 [№ 821-ЗС](#),  
от 25.04.2024 [№ 125-ЗС](#), от 28.11.2024 [№ 217-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) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС;

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, с учетом особенностей, установленных [статьей 11.1](#) настоящего Областного закона; (в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 368-ЗС)

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](#) выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядка использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации; (п. 8 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

9) установление [порядка](#) возврата региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации; (п. 9 в ред. Областного [закона](#) РО от 26.05.2021 N 478-ЗС)

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)

9.3) установление **порядка** принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления его технического состояния в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера;  
(п. 9.3 в ред. Областного **закона** РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

9.4) установление **порядка** определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;  
(п. 9.4 введен Областным **законом** РО от 06.12.2017 N 1248-ЗС)

9.5) установление **порядка** определения необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме;  
(п. 9.5 введен Областным **законом** РО от 06.12.2017 N 1248-ЗС)

9.6) определение **порядка** установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;  
(п. 9.6 введен Областным **законом** РО от 06.12.2017 N 1248-ЗС)

9.7) определение **порядка** направления лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональным оператором (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) 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 других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта;  
(п. 9.7 введен Областным **законом** РО от 06.12.2017 N 1248-ЗС)

9.8) установление **порядка** информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской

Федерации, Ростовской области, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшимся наймодателем (далее - бывший наймодатель), обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о том, что обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в таком доме от уплаты взносов на капитальный ремонт;

(п. 9.8 введен Областным [законом](#) РО от 30.03.2018 N 1361-ЗС)

9.9) определение [порядка](#) информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

(п. 9.9 введен Областным [законом](#) РО от 30.03.2018 N 1361-ЗС)

9.10) установление [порядка](#) информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта, а также о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, если обследование технического состояния таких многоквартирных домов было проведено в соответствии с [частью 2 статьи 167](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

(п. 9.10 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

9.11) утверждение [порядка](#) и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

(п. 9.11 введен Областным [законом](#) РО от 30.03.2018 N 1361-ЗС)

9.12) установление [порядка](#) передачи владельцем специального счета права на специальный счет в случае, предусмотренном [частью 2.2 статьи 169](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

(п. 9.12 введен Областным [законом](#) РО от 26.05.2021 N 478-ЗС)

9.13) определение [порядка](#), сроков проведения и источников финансирования реконструкции или сноса не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта (исключенных из региональной программы капитального ремонта) многоквартирных 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;

(п. 9.13 введен Областным [законом](#) РО от 29.11.2022 N 784-ЗС)

9.14) определение [порядка](#) использования на возвратной основе средств фондов капитального ремонта, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах;

(п. 9.14 введен Областным [законом](#) РО от 29.11.2022 N 784-ЗС)

9.15) установление [порядка](#) и сроков подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, а также порядка взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ;  
(п. 9.15 введен Областным [законом](#) РО от 23.01.2023 N 821-ЗС)

9.16) определение в соответствии с методическими [рекомендациями](#), утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;  
(п. 9.16 введен Областным [законом](#) РО от 23.01.2023 N 821-ЗС)

9.17) установление [порядка](#) проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации;  
(п. 9.17 введен Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

9.18) установление [порядка](#) организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, а также порядка учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений;  
(п. 9.18 введен Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

9.19) установление порядка проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов (далее - государственный мониторинг), в рамках которого исполнительным органом Ростовской области, осуществляющим деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области, осуществляются сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов и динамике изменений такого состояния;  
(п. 9.19 введен Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

10) осуществление иных полномочий в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта, в том числе принятие нормативных правовых актов Ростовской области в случаях, когда федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации предусмотрено принятие нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации или нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не установлено областными законами, нормативными правовыми актами Губернатора Ростовской области или Правительства Ростовской области.  
(п. 10 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

**Статья 5. Полномочия исполнительного органа Ростовской области,**

**осуществляющего деятельность в области организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта на территории Ростовской области**  
(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

1. Исполнительным органом 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).  
(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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

1) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС;

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;

3.1) утверждение состава попечительского и наблюдательного советов регионального оператора;

(п. 3.1 введен Областным [законом](#) РО от 26.09.2018 N 3-ЗС)

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**

(в ред. Областного [закона](#) РО от 26.09.2018 N 3-ЗС)

1. Минимальный [размер](#) взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Ростовской области в соответствии с методическими [рекомендациями](#), утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. 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.

## **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, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также 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.  
(в ред. Областных законов РО от 07.11.2016 [N 652-ЗС](#), от 22.05.2017 [N 1057-ЗС](#), от 06.12.2017 [N 1248-ЗС](#))

1.1. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.  
(часть 1.1 введена Областным [законом](#) РО от 01.08.2019 [N 185-ЗС](#))

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 внесении в нее изменений, по истечении одного года, 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 введен Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#); в ред. Областных законов РО от 23.09.2020 [N 367-ЗС](#), от 23.01.2023 [N 821-ЗС](#), от 25.04.2024 [N 125-ЗС](#), от 28.11.2024 [N 217-ЗС](#))

2.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений, расположенных в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в этой программе при внесении в нее изменений, связанных с изменением параметров данного многоквартирного дома, возникает по истечении одного года, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором были официально опубликованы изменения в региональную программу капитального ремонта, указанные в настоящей части. С даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений, расположенных в указанной части многоквартирного дома, уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с решением об определении способа формирования фонда капитального ремонта, принятым и реализованным собственниками помещений в таком многоквартирном доме до даты

ввода в эксплуатацию указанной части многоквартирного дома, если после этой даты собственниками помещений в таком многоквартирном доме не принято иное решение.  
(часть 2.1 введена Областным [законом](#) РО от 25.04.2024 N 125-ЗС)

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 внесении в нее изменений, 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 введен Областным [законом](#) РО от 20.10.2015 N 425-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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

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. Утратила силу. - Областной [закон](#) РО от 22.05.2017 N 1057-ЗС.

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 425-3С)

4.3. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, на уплату взносов на капитальный ремонт на этот счет, обязано представлять ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в электронной форме или на бумажном носителе владельцу специального счета сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.  
(часть 4.3 введена Областным [законом](#) РО от 22.05.2017 N 1057-3С)

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, 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, подготовка сметной документации на проведение капитального ремонта, 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 105-3С](#), от 08.07.2014 [N 183-3С](#), от 20.10.2015 [N 425-3С](#))

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. В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным 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.

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 муниципальному 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, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

(часть 6 в ред. Областного [закона](#) РО от 01.08.2019 N 185-ЗС)

7. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается в размере пятидесяти процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 7 введена Областным [законом](#) РО от 30.03.2018 N 1361-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 01.08.2019 N 185-ЗС)

## **Статья 8. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта, внесения в нее изменений, требования к такой программе**

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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 в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, но не менее чем на 25 лет.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 [N 217-ЗС](#))

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 пять квартир, многоквартирные дома, в отношении которых на дату ее утверждения или внесения в нее изменений в порядке, установленном нормативным правовым актом Ростовской области, приняты решения о сносе или реконструкции, в том числе в целях комплексного развития территории, а также многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

(в ред. Областных законов РО от 29.11.2022 [N 784-ЗС](#), от 28.11.2024 [N 217-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:

1) результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, учитываемых в порядке, установленном Правительством Ростовской области;

2) результатов государственного мониторинга;

3) сведений, предоставленных органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете.

(часть 4 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 [N 217-ЗС](#))

4.1. Органы местного самоуправления ежегодно не позднее 1 июня направляют в Уполномоченный орган перечень многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию на территории соответствующего муниципального образования в период с 1 января по 31 декабря предыдущего года, с указанием в отношении каждого многоквартирного дома сведений, необходимых для подготовки региональной программы капитального ремонта или внесения в нее изменений. Перечень таких сведений, требования к их оформлению, а также перечень прилагаемых к ним документов определяются Уполномоченным органом.

(часть 4.1 введена Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, ежегодно не позднее 1 марта направляют в органы местного самоуправления сведения, необходимые для подготовки региональной программы капитального ремонта или внесения в нее изменений. Перечень таких сведений, требования к их оформлению, а также перечень прилагаемых к ним документов определяются Уполномоченным органом.

Органы местного самоуправления проверяют сведения, указанные в абзаце первом настоящей части, на предмет их достоверности и полноты и направляют их в Уполномоченный орган ежегодно не позднее 1 июня.

(часть 4.2 введена Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

4.3. Изменения в региональную программу капитального ремонта вносятся в таком же порядке, в котором осуществляются ее подготовка и утверждение.

(часть 4.3 введена Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

5. Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из результатов обследования технического состояния многоквартирного дома, если такое обследование было проведено, а также следующих критериев:

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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-ЗС)

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:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;

(п. 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 17.06.2020 N 333-ЗС)

2) ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа в многоквартирных домах, помещения в которых

отапливаются с использованием газоиспользующего оборудования;

3) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, в том числе установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии в многоквартирных домах, максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет более чем две десятых гигакалории в час, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;

4) ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

(п. 4 в ред. Областного [закона](#) РО от 01.08.2019 N 185-ЗС)

5) ремонт крыши;

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

(часть 5.1 введена Областным [законом](#) РО от 10.12.2013 N 71-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 30.03.2018 N 1361-ЗС)

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-ЗС)

5.3. Утратила силу. - Областной [закон](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС.

6. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется исходя из перечня, указанного в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Такой перечень определяется бывшим наймодателем в течение шести месяцев со дня выявления невыполненного им обязательства по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда до даты приватизации первого жилого помещения в таком доме, в котором капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, а также капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Проведение органом государственной власти, уполномоченным на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать от имени Ростовской области в качестве собственника жилого помещения государственного жилищного фонда Ростовской области, капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств областного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом способа формирования фонда капитального ремонта в порядке, определенном в соответствии с настоящим Областным законом и бюджетным законодательством Российской Федерации.

(часть 6 в ред. Областного [закона](#) РО от 30.03.2018 N 1361-3С)

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. Изменения в региональную программу капитального ремонта вносятся не реже чем один раз в год.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-3С)

Актуальная редакция региональной программы капитального ремонта подлежит размещению на официальных сайтах Правительства Ростовской области и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в течение 10 рабочих дней со дня ее утверждения (внесения в нее изменений).

(абзац введен Областным [законом](#) РО от 23.09.2020 N 368-3С; в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-3С)

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**

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-3С)

1. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков его проведения, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной и (или) муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта за счет средств областного или местных бюджетов Правительством Ростовской области утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта утверждается сроком на три года (с распределением на очередной год и плановый период) до 31 декабря года, предшествующего наступлению каждого года (периода) реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта формируется по муниципальным образованиям и должен содержать:

1) 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;

2) сведения, предусмотренные [частью 3 статьи 10](#) настоящего Областного закона.

4. 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, включенных в региональную программу капитального ремонта.

5. Органы местного самоуправления ежегодно не позднее 1 сентября направляют в Уполномоченный орган сведения, необходимые для подготовки краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта или внесения в него изменений. Перечень таких сведений, требования к их оформлению, а также перечень прилагаемых к ним документов определяются Уполномоченным органом.

6. Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, ежегодно не позднее 1 июля направляют в органы местного самоуправления сведения, необходимые для подготовки краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта или внесения в него изменений. Перечень таких сведений, требования к их оформлению, а также перечень прилагаемых к ним документов определяются Уполномоченным органом.

Органы местного самоуправления проверяют сведения, указанные в [абзаце первом](#) настоящей части, на предмет их достоверности и полноты и направляют их в Уполномоченный орган ежегодно не позднее 1 сентября.

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

8. Изменения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта вносятся в таком же порядке, в котором осуществляются его подготовка и утверждение, не позднее двух месяцев со дня возникновения оснований, указанных в [части 9](#) настоящей статьи.

9. Основаниями для внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта являются:

- 1) внесение изменений в региональную программу капитального ремонта;
- 2) изменение видов и (или) объемов государственной и (или) муниципальной поддержки;
- 3) иные основания в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Областным законом.

10. Актуальная редакция краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта подлежит размещению на официальных сайтах Правительства Ростовской области, Уполномоченного органа и регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в течение 10 рабочих дней со дня его утверждения (внесения в него изменений).

#### **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 на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта. (в ред. Областных законов РО от 20.10.2015 N 425-ЗС, от 28.11.2024 N 217-ЗС)

1.1. Виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в пунктах 1 - 6 части 5.1 статьи 8 настоящего Областного закона, могут финансироваться за счет средств государственной поддержки. (часть 1.1 введена Областным законом РО от 26.09.2018 N 3-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 имеющих 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 425-3С)

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 183-3С)

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, ремонту подъездов в многоквартирных домах, 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; в ред. Областного [закона](#) РО от 01.08.2019 N 185-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. Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с [частью 1 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в [статье 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете, счетах регионального оператора, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

(часть 9 в ред. Областного [закона](#) РО от 29.11.2022 N 784-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 95 процентов прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

(в ред. Областных законов РО от 28.06.2017 [N 1167-ЗС](#), от 17.06.2020 [N 333-ЗС](#))

11. Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Правительством 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. Областных законов РО от 20.10.2015 [N 425-ЗС](#), от 30.03.2018 [N 1361-ЗС](#), от 01.08.2019 [N 185-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 652-3С)

**Статья 11.1. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт**

(введена Областным [законом](#) РО от 23.09.2020 N 368-3С)

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Ростовской области.

Предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется на основании проектной документации, соответствующей требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

## **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 исполнительный орган Ростовской области, уполномоченный осуществлять региональный государственный жилищный контроль (надзор) (далее - орган государственного жилищного надзора), уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, в котором должны быть отражены сведения о направлении в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном [частями 1 и 1.1 статьи 46](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, подлинника 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.

(в ред. Областных законов РО от 22.11.2021 [N 615-3С](#), от 28.11.2024 [N 217-3С](#))

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 размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете.

Владелец специального счета в течение семи рабочих дней со дня заключения договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта обязан представить в электронной форме или на бумажном носителе в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров. (часть 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 22.05.2017 N 1057-3С)

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 337-3С)

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 [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 о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

2) договор строительного подряда, предусмотренный [частью 7 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядной организации по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

(п. 2 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

2.1) договор строительного контроля;

(п. 2.1 введен Областным [законом](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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, органа государственного жилищного надзора 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. Владелец специального счета ведет учет средств, поступивших на специальный счет, в соответствии с правилами [части 2 статьи 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

(в ред. Областных законов РО от 22.05.2017 [N 1057-ЗС](#), от 30.03.2018 [N 1361-ЗС](#))

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 исполнительным органом Ростовской области в [порядке](#), установленном Правительством Ростовской области.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

**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 **частями 5, 5.1 статьи 189** Жилищного кодекса Российской Федерации, а также решения по вопросам:

(в ред. Областного закона РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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 строительного подряда, предусмотренного **частью 7 статьи 166** Жилищного кодекса Российской Федерации, 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);

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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 строительного подряда, предусмотренного [частью 7 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и договора строительного контроля;

(п. 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

4) актов о приемке выполненных работ по договорам, указанным в [пункте 3](#) настоящей части;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.11.2024 N 217-ЗС)

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

№ 1101-ЗС