



ЗАКОН

Пензенской области

Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области

Принят Законодательным Собранием Пензенской области 24 апреля 2024 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон разработан в целях реализации отдельных полномочий субъекта Российской Федерации в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, предоставленных ему Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 2. Полномочия Законодательного Собрания Пензенской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям Законодательного Собрания Пензенской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области (далее — капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах), относится принятие законов Пензенской области, регулирующих отношения в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества, а также контроль за их исполнением.

Статья 3. Полномочия Правительства Пензенской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества

К полномочиям Правительства Пензенской области в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

- 1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее — минимальный размер взноса на капитальный ремонт);
- 2) утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа капитального ремонта);

3) утверждение порядка отбора на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора) в целях обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

4) определение порядка принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

5) утверждение порядка выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд 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;

6) утверждение порядка использования критериев, указанных в статье 14 настоящего Закона, при определении в региональной программе капитального ремонта очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

7) установление порядка подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, требований к таким планам, порядка предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки таких планов, внесения изменений в них;

8) 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;

9) утверждение состава попечительского совета регионального оператора;

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

11) определение в соответствии с частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта;

12) принятие нормативных правовых актов, предусмотренных пунктами 1 и 3 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе утверждение порядка исключения из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир;

13) утверждение порядка и условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, проведение обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Пензенской области о бюджете Пензенской области на очередной финансовый год и на плановый период;

14) установление порядка проведения открытого конкурса на замещение должности руководителя регионального оператора;

15) утверждение порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

16) установление порядка принятия решений по вопросам, предусмотренным частью 6¹ статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

17) 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 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;

18) установление порядка представления собственникам помещений в многоквартирном доме 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) предложений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации;

19) 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;

20) 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;

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

22) установление порядка осуществления контроля закупок, определение исполнительного органа Пензенской области, уполномоченного на проведение аудита закупок, контроля закупок, проводимых в соответствии с Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615;

23) установление порядка и сроков подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядка взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в целях перечисления региональным оператором средств по договору;

24) установление порядка проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и Жилищным кодексом Российской Федерации;

25) 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;

26) установление порядка проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта;

27) осуществление иных полномочий, установленных федеральным законодательством и законодательством Пензенской области.

Статья 4. Срок для принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта

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 в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта, за исключением случаев, установленных частью 5¹ статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 5. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

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 после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Срок, установленный частью 1 настоящей статьи, не применяется в случае, указанном в части 5¹ статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. 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 порядке, установленном Правительством Пензенской области.

Статья 6. Порядок расчета и установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, предусмотренном настоящим Законом, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Пензенской области ежегодно на период реализации региональной программы капитального ремонта в срок до 30 декабря года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

Статья 7. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах

Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники в котором формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается в размере пятидесяти процентов оценочной стоимости капитального ремонта такого 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.

Статья 8. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее — взносы на капитальный ремонт) на основании платежных документов, представленных региональным оператором, ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за

жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства), представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями частей 1 и 2 настоящей статьи, которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные частями 1 и 2 настоящей статьи, в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома.

В случае, если собственником нежилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица — иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом.

4. Региональный оператор вправе заключить с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

5. 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, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного частью 6 настоящей статьи.

6. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при внесении в нее изменений, возникает по

истечении двух лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

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 двух лет с даты внесения в региональную программу капитального ремонта указанных в настоящем абзаце изменений. 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.

Статья 9. Порядок предоставления сведений лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором

1. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Владелец специального счета предоставляет по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по запросу исполнительного органа Пензенской области, уполномоченного на осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее — орган государственного жилищного надзора Пензенской области), 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.

3. Указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи сведения направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом (требованием), в течение десяти рабочих дней с момента получения запроса (требования). Запрашиваемая информация направляется любым доступным образом, позволяющим обеспечить подтверждение получения ее адресатом.

Статья 10. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Региональный оператор ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представляет в орган государственного жилищного надзора Пензенской области сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Региональный оператор ежемесячно в срок до 30 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт региональным оператором, представляет в орган государственного жилищного надзора Пензенской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

2. Владелец специального счета ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представляет в орган государственного жилищного надзора Пензенской области сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Владелец специального счета ежемесячно в срок до 30 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представляет в орган государственного жилищного надзора Пензенской области 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.

3. Лицо, уполномоченное в соответствии с частью 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязано в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять владельцу специального счета сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

4. Орган государственного жилищного надзора Пензенской области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

5. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 4 настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение десяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора Пензенской области.

Статья 11. Меры государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Меры государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предоставляемые товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору, определяются законами Пензенской области и нормативными правовыми актами Правительства Пензенской области.

Статья 12. Особенности организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения

1. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 1 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — бывший

наймодатель), определяет 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, из числа установленных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Пензенской области.

2. Финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета Пензенской области производится в соответствии с законом Пензенской области о бюджете Пензенской области на очередной финансовый год и на плановый период с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с частью 2 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, на счет регионального оператора либо на специальный счет не позднее первого квартала года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме информируются об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях части 4 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Пензенской области.

Статья 13. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта, внесения в нее изменений, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки такой программы, внесения в нее изменений.

1. Для формирования региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов предоставляют в исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства, информацию о многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования.

2. В региональную программу капитального ремонта не включаются:

1) многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;

2) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Пензенской области;

3) дома, в которых имеется менее чем пять квартир;

4) многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения региональной программы капитального ремонта или внесения в нее изменений в порядке, установленном Правительством Пензенской области, приняты решения о сносе или реконструкции;

5) многоквартирные дома, расположенные на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися на основании решений органов государственной власти Пензенской области по согласованию с Правительством Российской Федерации. Исключение таких многоквартирных домов из региональной программы капитального ремонта осуществляется на дату внесения в нее изменений в связи с принятием решения о закрытии населенного пункта.

3. Информация, указанная в части 1 настоящей статьи, направляется в сроки и по форме, установленные Правительством Пензенской области.

4. Исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение двух месяцев с момента их поступления формирует проект региональной программы капитального ремонта и направляет его на рассмотрение в Правительство Пензенской области.

5. Правительство Пензенской области утверждает региональную программу капитального ремонта не позднее одного месяца с даты поступления ее проекта от исполнительного органа Пензенской области, уполномоченного в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

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

7. Основаниями для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта являются:

1) появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы капитального ремонта;

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

3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, в том числе по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома;

4) перенос установленного срока проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

5) перенос установленного срока капитального ремонта (срока оказания и (или) выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту) общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, на текущий год в пределах трехлетнего срока, установленного краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта, в который включен данный многоквартирный дом, в случае одновременного оказания и (или) выполнения двух и более видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме обусловленного смежными технологическими процессами, при условии достаточности средств фонда капитального ремонта, с учетом требований к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленных статьей 20 настоящего Закона;

6) решение суда, вступившее в законную силу.

8. В целях внесения изменений в региональную программу капитального ремонта по основаниям, указанным в части 7 настоящей статьи, органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов и (или) собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, имеют право предоставить в исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства, информацию и подтверждающие указанные обстоятельства документы (их копии, заверенные в установленном порядке).

О результатах рассмотрения поступившей информации и документов исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сообщает в адрес заявителя в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней.

9. Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме, либо на основании правового акта Правительства Пензенской области за счет средств бюджета Пензенской области, в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом Пензенской области о бюджете Пензенской области на очередной финансовый год и на плановый период.

Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

10. Правительством Пензенской области утверждается краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном пунктом 7 статьи 3 настоящего Закона.

Органы местного самоуправления Пензенской области обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Пензенской области.

Статья 14. Критерии определения в региональной программе капитального ремонта очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе капитального ремонта осуществляется исходя из критериев:

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) собираемость платежей за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме;
- 4) комплексность последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Под комплексностью последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме понимается проведение ремонта с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Такой ремонт включает работы, охватывающие

все здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

2. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта также исходя из результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, если такое обследование было проведено.

Статья 15. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. В соответствии с частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного в соответствии со статьей 6 настоящего Закона, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Услуги и (или) работы, входящие 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 настоящей статьи, определяются нормативным правовым актом Правительства Пензенской области 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.

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

- 1) утепление фасада;
- 2) переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 3) установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа;
- 4) разработка проектной документации, в случае если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 5) проведение экспертизы проектной (сметной) документации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах или проверки достоверности

определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

б) оплата услуг по строительному контролю.

4. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование иных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, помимо предусмотренных частями 1 и 3 настоящей статьи.

Статья 16. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Ведение реестра квалифицированных подрядных организаций, имеющих право принимать участие в закупках, предметом которых является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области, осуществляется исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным Правительством Пензенской области.

Статья 17. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора

1. В целях реализации настоящего Закона в Пензенской области создается один региональный оператор.

2. Региональный оператор создается в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории Пензенской области.

3. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются в уставе регионального оператора в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Пензенской области.

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

5. 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 случаев, предусмотренных частью 4² статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета Пензенской области.

7. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальном органе Федерального казначейства по Пензенской области или финансовом органе Пензенской области.

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

Статья 18. Меры по предупреждению коррупции в деятельности регионального оператора

1. Руководитель регионального оператора обязан разрабатывать и принимать меры по предупреждению коррупции, указанные в части 2 настоящей статьи.

2. К основным мерам по предупреждению коррупции относятся:

1) определение подразделений или должностных лиц, ответственных за профилактику коррупционных правонарушений;

2) сотрудничество с правоохранительными органами;

3) недопущение составления неофициальной отчетности и использования поддельных документов;

4) принятие кодекса этики и служебного поведения работников регионального оператора;

5) установление для работников обязанности уведомлять работодателя о фактах склонения к совершению коррупционных правонарушений, а также разработка и утверждение порядка такого уведомления;

6) предотвращение и урегулирование конфликта интересов, стороной которого является работник. При этом понятие «конфликт интересов» используется в значении, определенном Федеральным законом от 25 декабря 2008 года № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

3. Меры по предупреждению коррупции, принимаемые региональным оператором, могут также включать разработку и внедрение в практику стандартов и процедур, направленных на обеспечение добросовестной работы регионального оператора.

4. Руководитель регионального оператора обязан принимать меры по предотвращению и урегулированию конфликта интересов, стороной которого он является, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 декабря 2008 года № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

5. Руководитель регионального оператора (заместитель руководителя) при совершении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, обязан принимать меры, предусмотренные статьей 27 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

6. Невыполнение руководителем регионального оператора требований, предусмотренных частями 1, 2, 4 и 5 настоящей статьи, влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Статья 19. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

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

2. С инициативой рассмотрения вопроса о проведении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации выступает заявитель в лице уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственника, сведения о котором содержатся в протоколе общего собрания по вопросу о проведении зачета (далее — уполномоченный заявитель).

Для проведения зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме уполномоченный заявитель лично или посредством почтового отправления представляет региональному оператору следующие документы:

1) заявление о проведении зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, подписанное уполномоченным заявителем;

2) копию протокола общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, который по форме и содержанию должен соответствовать требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) копию протокола общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества данного многоквартирного дома в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт с реестром голосования по каждому вопросу повестки дня, который по форме и содержанию должен соответствовать требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) копии документов, подтверждающих оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, в том числе: договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества с обязательным указанием в нем сроков выполнения работ (услуг), перечня и объемов работ, а также гарантийного срока на результат работ; акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, который должен

быть подписан уполномоченными общим собранием собственниками помещений в данном многоквартирном доме и лицом, осуществляющим управление данным многоквартирным домом (при наличии); документы о полной оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору;

5) приказ, изданный исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Пензенской области, с решением об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в региональной программе капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) уполномоченный заявитель вправе представить дополнительные документы, подтверждающие факт оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, по своему усмотрению.

Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются в журнале регистрации в течение одного рабочего дня.

3. Региональный оператор в течение 15 рабочих дней с даты представления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляет проверку представленных документов и принимает одно из следующих решений:

1) о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данное решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в региональной программе капитального ремонта, общую сумму, подлежащую зачету, и расчет подлежащей зачету суммы по каждому помещению в данном многоквартирном доме;

2) об отказе в проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случаях, если:

а) решения, указанные в пунктах 2–3 части 2 настоящей статьи, по форме и содержанию не соответствуют требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) представленные документы не подтверждают оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме.

При поступлении в адрес регионального оператора неполного пакета документов для проведения зачета, указанных в пунктах 1–5 части 2 настоящей статьи, региональный оператор оставляет документы без рассмотрения и направляет уполномоченному заявителю по указанному в заявлении адресу представленные документы (кроме заявления) с разъяснением возможности повторного обращения о проведении зачета после устранения всех замечаний.

4. Копия решения регионального оператора, указанного в пунктах 1 и 2 части 3 настоящей статьи, направляется уполномоченному заявителю в месячный срок со дня принятия такого решения.

5. Решение регионального оператора может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Статья 20. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются следующие требования:

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

2) дефицит средств, направляемых на реализацию региональной программы капитального ремонта, не должен составлять более тридцати процентов от объема средств, необходимых для финансирования региональной программы капитального ремонта на соответствующий год. При наличии дефицита средств, сложившегося в большем размере, региональным оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство Пензенской области предложения по устранению и (или) сокращению такого дефицита;

3) размер задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более тридцати процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствующем году реализации региональной программы капитального ремонта. Расчет размера задолженности производится по показателям соответствующего финансового года без учета дебиторской задолженности прошлых лет;

4) размер кредиторской задолженности регионального оператора не должен превышать тридцати процентов от общего объема средств, предусмотренного сметой на финансирование текущей деятельности регионального оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете (счетах) регионального оператора. Превышение данного размера кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

2. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта, указанным в абзаце первом части 10 статьи 13 настоящего Закона, и составляет 95% от суммы:

1) взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году;

2) остатка средств, не использованных региональным оператором в предшествующем году.

При расчете объема взносов на капитальный ремонт, поступивших на счет регионального оператора за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

3. При расчете объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, не учитываются:

1) средства, подлежащие перечислению в текущем году на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении

формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете;

2) средства, подлежащие перечислению в текущем году на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненных по договорам, заключенным в предыдущем году.

Статья 21. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств

1. Предметом контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, является проверка обоснованности расходов фонда капитального ремонта, соответствия указанных расходов целям и задачам региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Региональный оператор, владелец специального счета ежеквартально не позднее 25 числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, направляет отчет о целевом использовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный Правительством Пензенской области.

Форма отчета о целевом использовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным Правительством Пензенской области.

3. Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности этих средств устанавливается Правительством Пензенской области.

Статья 22. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Отчетный период регионального оператора устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года включительно. Годовой отчет регионального оператора подготавливается ежегодно не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным годом, и направляется в высший коллегиальный орган регионального оператора, который утверждает его в срок до 15 мая года, следующего за отчетным годом.

2. Годовой отчет регионального оператора направляется в Законодательное Собрание Пензенской области, Правительство Пензенской области, Общественную палату Пензенской области, попечительский совет регионального оператора в срок до 1 июня года, следующего за отчетным годом.

3. Годовой отчет регионального оператора включает в себя отчет о деятельности регионального оператора за прошедший отчетный период, годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность регионального оператора, аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора за отчетный год. В целях настоящего Закона годовой финансовой (бухгалтерской) отчетностью

регионального оператора признаются бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним.

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

5. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством Пензенской области, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, установленные Правительством Пензенской области.

6. Региональный оператор обязан в срок не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) направить копию аудиторского заключения в уполномоченный исполнительный орган Пензенской области, определенный Правительством Пензенской области.

7. Информация о деятельности регионального оператора размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 23. Ликвидация регионального оператора

1. Региональный оператор может быть ликвидирован в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

2. Региональный оператор несет ответственность за сохранность документов (управленческих, юридических, финансово-хозяйственных, по личному составу). При ликвидации регионального оператора указанные документы передаются в исполнительный орган Пензенской области, уполномоченный в сфере жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области.

Статья 24. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 сентября 2024 года и в части выделения бюджетных ассигнований на принятие новых видов расходных обязательств, осуществляемых при наличии соответствующих источников дополнительных поступлений в бюджет и (или) при сокращении бюджетных ассигнований по отдельным статьям расходов бюджета Пензенской области, действует в части, не противоречащей закону Пензенской области о бюджете Пензенской области на очередной финансовый год и плановый период.

2. Действие положений абзаца второй части 6 статьи 8 настоящего Закона распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Закона.

3. Сумма взносов на капитальный ремонт (включая пени, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по

уплате взносов на капитальный ремонт), излишне начисленная на день вступления в силу настоящего Закона собственникам 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, и уплаченная указанными собственниками помещений, автоматически засчитывается в счет исполнения ими обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт на будущий период.

Губернатор Пензенской области **О.В. Станиченко**



г. Пенза
24 апреля 2024 года
№ 4281-ЗПО