

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА

ЗАКОН

Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Принят Думой Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры 27 июня 2013 года

Глава I. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – многоквартирные дома), регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок подготовки и утверждения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее также – автономный округ) программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее также – окружная программа капитального ремонта, окружная программа), и требований к ней.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) многоквартирный дом – дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме;

2) окружная программа капитального ремонта – план проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, содержащий перечень и сроки проведения данных работ в отношении каждого включенного в него многоквартирного дома;

3) югорский оператор – юридическое лицо, создаваемое автономным округом в организационно-правовой форме фонда (некоммерческой организа-

ции) для исполнения функций регионального оператора в целях организации и обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории автономного округа.

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Глава II. Формирование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Статья 3. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и способы его формирования

1. Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее также – фонд капитального ремонта) формируется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также из иных источников, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке окружной программы капитального ремонта и включения в нее многоквартирного дома, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, но не позднее 31 декабря 2013 года. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться югорский оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в его адрес копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный пунктом 2 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в указанный срок, а также в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете югорского оператора.

4. Решение, предусмотренное пунктом 3 настоящей статьи, принимается органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа в течение десяти дней со дня истечения срока, установленного пунктом 2 настоящей статьи, а в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жи-

лищного кодекса Российской Федерации, – до 20 января года, следующего за годом, в котором окружной программой капитального ремонта было предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и в течение пяти дней со дня принятия направляется органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа югорскому оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете югорского оператора.

Статья 4. Минимальный размер фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Минимальный размер фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 90 процентов от стоимости капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, определяемой как сумма устанавливаемой в соответствии со статьей 16 настоящего Закона предельной стоимости услуг и (или) работ, входящих в указанный в пунктах 1 и 2 статьи 15 настоящего Закона перечень минимально необходимых услуг и (или) работ по капитальному ремонту, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Статья 5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 6 настоящего Закона, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении двух календарных месяцев начиная с месяца, следующего за тем, в котором была официально опубликована утвержденная окружная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, но не позднее чем с 1 января 2014 года.

Статья 6. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный размер взноса) устанавливается на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в указанный в пунктах 1 и 2 статьи 15 настоящего Закона перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, объемов мер финансовой поддержки, предоставляемой для финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета, средств бюджета автономного округа, бюджетов муниципальных образований автономного округа.

2. Минимальный размер взноса устанавливается дифференцированно по муниципальным образованиям автономного округа и типам многоквартирных домов с учетом их этажности, материалов основных строительных конструкций, инженерно-технической оснащенности, стоимости проведения капитального ремонта, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного окружной программой капитального ремонта.

3. Минимальный размер взноса устанавливается уполномоченным исполнительным органом государственной власти, определенным Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Правительство автономного округа).

4. Минимальный размер взноса устанавливается ежегодно на очередной финансовый год и на плановый период с разбивкой по годам в срок до 1 октября года, предшествующего очередному финансовому году, в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

Статья 7. Контроль за формированием фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Владелец специального счета обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представлять в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный

Правительством автономного округа, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Югорский оператор обязан ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете югорского оператора, о счетах югорского оператора. Югорский оператор также обязан ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за месяцем начисления взноса на капитальный ремонт югорским оператором, представлять в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, сведения о поступлении соответствующих взносов собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Сведения, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, представляются в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа (его территориальные подразделения), на бумажном носителе лично (через представителя) или в виде почтового отправления с описью вложения и (или) передаются в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи (при направлении сведений по почте днем их представления считается дата отправки почтового отправления, при передаче по телекоммуникационным каналам связи – дата их отправки).

Сведения заверяются печатью и подписью уполномоченного должностного лица владельца специального счета, югорского оператора, а в случае направления только в электронной форме – электронной цифровой подписью.

4. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа и югорского оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Ведение указанных в пункте 4 настоящей статьи реестров осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти, определенным Правительством автономного округа, в электронной форме в порядке, установленном Правительством автономного округа. Информирование органа местного самоуправления муниципального образования автономного округа и югорского оператора, предусмотренное пунктом 4 настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления муниципального образования автономного округа и (или) югорского оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней со дня его поступления в уполномоченный орган в сфере государственного регионального контроля (надзора).

Статья 8. Меры государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, югорскому оператору за счет средств бюджета автономного округа в порядке и на условиях, предусмотренных законами автономного округа.

Глава III. Окружная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа

Статья 9. Окружная программа капитального ремонта

1. Окружная программа капитального ремонта утверждается Правительством автономного округа в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2. Окружная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в окружную программу;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме, включенном в окружную программу.

3. Внесение в окружную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

4. В целях реализации окружной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта Правительством автономного округа, органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов автономного округа ежегодно утверждаются

краткосрочные планы реализации окружной программы на очередной финансовый год и на плановый период.

Статья 10. Подготовка и утверждение окружной программы капитального ремонта

1. Для формирования окружной программы капитального ремонта лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в срок до 1 сентября 2013 года представляют в органы местного самоуправления муниципальных образований автономного округа информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в форме, утвержденной нормативным правовым актом уполномоченного исполнительного органа государственной власти, определенного Правительством автономного округа.

2. Орган местного самоуправления муниципального образования автономного округа обобщает поступившую информацию, а также осуществляет сбор информации о многоквартирных домах, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, и о многоквартирных домах, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в срок, установленный в пункте 1 настоящей статьи. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования автономного округа, представляется органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, не позднее 1 октября 2013 года.

3. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, в срок до 1 ноября 2013 года формирует проект окружной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство автономного округа.

4. Правительство автономного округа утверждает окружную программу не позднее 15 ноября 2013 года.

Статья 11. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти, определенным Правительством автономного округа, в порядке, утвержденном Правительством автономного округа.

2. Результаты мониторинга технического состояния многоквартирных домов учитываются при актуализации окружной программы капитального ремонта, а также при разработке краткосрочных планов ее реализации.

Статья 12. Порядок актуализации окружной программы капитального ремонта

1. Окружная программа капитального ремонта подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется на основании результатов мониторинга технического состояния многоквартирных домов в порядке, утвержденном Правительством автономного округа.

2. Правительство автономного округа ежегодно в срок до 1 октября рассматривает и утверждает актуализированную окружную программу.

3. Основаниями для актуализации окружной программы являются:

1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению или включению в окружную программу;

2) необходимость изменения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в окружную программу;

3) необходимость изменения сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в окружную программу;

4) иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в окружную программу.

Статья 13. Разработка и утверждение краткосрочных планов реализации окружной программы капитального ремонта

1. Разработка и утверждение краткосрочных планов реализации окружной программы капитального ремонта осуществляются в порядке, утвержденном Правительством автономного округа.

2. Краткосрочный план реализации окружной программы утверждается Правительством автономного округа в срок до 1 ноября года, предшествующего очередному году ее реализации.

3. Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов автономного округа в срок до 1 декабря года, предшествующего очередному году реализации окружной программы, утверждают краткосрочные планы реализации окружной программы и направляют их в уполномоченный исполнительный орган государственной власти, определенный Правительством автономного округа.

Статья 14. Порядок определения в окружной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

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

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

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации окружной программы капитального ремонта осуществляется исходя из следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

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

3) полнота поступлений взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отвечающих требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется с использованием критериев, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

4. Порядок использования критериев, указанных в пункте 2 настоящей статьи, при определении в окружной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Правительством автономного округа.

Глава IV. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

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

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 6 настоящего Закона, а также за счет средств государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта, включает:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 6 настоящего Закона, а также за счет средств государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта финансируются:

- 1) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 2) проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;
- 3) осуществление строительного контроля.

3. Стоимость услуг и (или) работ, указанных в пункте 2 настоящей статьи, не может превышать 10 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

Статья 16. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в указанный в пунктах 1 и 2 статьи 15 настоящего Закона перечень, которые могут оплачиваться югорским оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса с учетом средств государственной и муниципальной поддержки, ежегодно в срок до 1 сентября устанавливается нормативным правовым актом

уполномоченного исполнительного органа государственной власти, определенного Правительством автономного округа, на очередной финансовый год и на плановый период.

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме (удельная предельная стоимость) дифференцированно по муниципальным образованиям автономного округа и типам многоквартирных домов.

3. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится в соответствии с методикой, установленной Правительством автономного округа.

Статья 17. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется югорским оператором на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством автономного округа.

2. Приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется югорским оператором в порядке, установленном Правительством автономного округа.

3. В случае предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджета автономного округа и (или) средств бюджетов муниципальных образований автономного округа управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и приемку выполненных услуг и (или) работ в порядках, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

Глава V. Правовое положение, функции и порядок деятельности югорского оператора

Статья 18. Правовое положение югорского оператора

1. Югорский оператор создается в целях организации и обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории автономного округа.

2. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности югорского оператора определяются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и автономного округа, регулирующими деятельность некоммерческих организаций.

3. Югорский 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. Югорский оператор может иметь территориальные подразделения в виде отделов.

4. Югорский оператор имеет печать с изображением государственного герба автономного округа и наименования югорского оператора.

5. Югорский оператор в целях реализации настоящего Закона вправе в установленном законодательством Российской Федерации порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации.

6. Местом нахождения югорского оператора является город Ханты-Мансийск.

Статья 19. Функции югорского оператора

1. К функциям югорского оператора относятся:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете югорского 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 югорского оператора в качестве владельца специального счета. Югорский оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете югорского оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной и муниципальной поддержки;

4) взаимодействие с органами государственной власти автономного округа и органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений

в которых формируют фонды капитального ремонта на счете югорского оператора;

5) предоставление гарантий при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

б) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

7) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

8) управление временно свободными денежными средствами в порядке, установленном попечительским советом югорского оператора (далее – Попечительский совет);

9) осуществление контроля за целевым использованием средств югорского оператора получателями финансовой поддержки.

2. Функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в которых формируются фонды капитального ремонта на счете югорского оператора, осуществляются органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа и (или) муниципальными бюджетными предприятиями или учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с югорским оператором по согласованию с ними.

Статья 20. Имущество югорского оператора

1. Имущество югорского оператора формируется за счет:

1) взносов из бюджета автономного округа;

2) взносов собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете югорского оператора;

3) средств государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта, предоставляемой из федерального бюджета, бюджета автономного округа, бюджетов муниципальных образований автономного округа;

4) доходов от инвестирования временно свободных средств югорского оператора;

5) кредитов, займов, полученных югорским оператором в целях реализации окружной программы капитального ремонта;

б) иных не запрещенных законом источников.

2. Имущество югорского оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами автономного округа.

3. Средства, полученные югорским оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете югорского 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 югорского оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования автономного округа – городского округа или муниципального района.

При этом югорский оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме из фондов капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, сроков и условий возврата таких заимствований.

4. Деятельность югорского оператора обеспечивается за счет средств бюджета автономного округа.

Статья 21. Органы управления югорского оператора

1. Органами управления югорского оператора являются Попечительский совет, правление и генеральный директор.

2. Полномочия органов управления определяются учредительными документами югорского оператора.

3. Попечительский совет осуществляет надзор за деятельностью югорского оператора, в том числе за исполнением принимаемых иными органами управления югорского оператора решений, использованием средств югорского оператора, соблюдением югорским оператором законодательства Российской Федерации и автономного округа.

4. В состав Попечительского совета сроком на пять лет включаются:

1) три члена на основании представления Правительства автономного округа;

2) три члена на основании представления Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

3) один член на основании представления Общественной палаты Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

5. Состав Попечительского совета утверждается Правительством автономного округа.

6. Правление является коллегиальным органом управления югорского оператора.

7. В состав правления входят генеральный директор и члены правления. Количественный состав правления определяется уставом югорского оператора.

8. Члены правления назначаются на должность и освобождаются от должности Правительством автономного округа на основании представления Попечительского совета.

9. Генеральный директор осуществляет функции единоличного исполнительного органа югорского оператора и руководство текущей деятельностью югорского оператора.

10. Генеральный директор назначается на должность сроком на пять лет и может быть досрочно освобожден от занимаемой должности Правительством автономного округа.

Статья 22. Договоры, заключаемые югорским оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете югорского оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 настоящего Закона, обязаны заключить с югорским оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно и в полном объеме вносить на счет югорского оператора взносы на капитальный ремонт, а югорский оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные окружной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Законом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

3. Форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта утверждается Попечительским советом.

4. Югорский оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете югорского оператора или на специальном счете, владельцем которого является югорский оператор, в течение десяти дней с даты получения югорским оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 настоящего Закона, югорский оператор в течение десяти дней со дня принятия органом местного самоуправления муниципального образования автономного округа решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете югорского оператора должен направить собственникам помеще-

ний в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

6. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является описание состава общего имущества в многоквартирном доме.

7. Югорский оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией или организацией, выполняющей функции единого расчетно-кассового центра по оплате жилищно-коммунальных услуг договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования югорского оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения). При этом обязательным условием такого договора должно являться обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет югорского оператора или специальный счет, владельцем которого является югорский оператор, в срок, установленный статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Возврат средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции югорский оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

2. Средства на цели сноса и реконструкции многоквартирного дома перечисляются югорским оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести месяцев со дня получения югорским оператором копии соответствующего решения.

3. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, автономному округу или муниципальному образованию автономного округа, югорский оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

4. В случае, предусмотренном пунктом 3 настоящей статьи, возврат средств фонда капитального ремонта каждому собственнику помещения в мно-

гоквартирном доме осуществляется пропорционально общей сумме уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения в многоквартирном доме, перечисляются югорским оператором на основании заявления собственника на указанный им банковский счет в течение шести месяцев со дня получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на день подачи заявления.

Статья 24. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

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

2. Зачет стоимости осуществляется югорским оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Зачет стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении зачета, принятого на общем собрании собственников.

4. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются договор на оказание услуг и

(или) выполнение работ по проведению капитального ремонта, акт приемки и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются югорскому оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Югорский оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета стоимости или об отказе в осуществлении зачета стоимости, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение десяти дней с даты принятия соответствующего решения.

Статья 25. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности югорского оператора

1. К обеспечению финансовой устойчивости деятельности югорского оператора предъявляются следующие требования:

1) объем средств, которые югорский оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование окружной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется как доля, не превышающая 90 процентов объема взносов на капитальный ремонт, поступивших на счет югорского оператора за предшествующий год;

2) условия размещения югорским оператором временно свободных средств не должны приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные услуги и (или) выполненные работы по проведению капитального ремонта, в том числе к риску привлечения югорского оператора к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между югорским оператором и организацией, оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по проведению капитального ремонта;

3) условия размещения югорским оператором временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов югорского оператора от указанной деятельности;

4) ставка по привлекаемым югорским оператором кредитам и (или) займам для финансирования услуг и (или) работ по проведению капитального ремонта не может быть более ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на день подписания югорским оператором соответствующего кредитного договора (договора займа), увеличенной не более, чем на 3 процента;

5) кредиты и (или) займы могут привлекаться югорским оператором только в российских кредитных организациях и только с согласия Попечительского совета;

6) процент дефицита средств для реализации окружной программы капитального ремонта не должен составлять более 30 процентов объема средств, предусмотренных для финансирования окружной программы на соответствующий год. При наличии дефицита в большем размере югорским оператором должны быть разработаны и представлены в Правительство автономного округа предложения для устранения и (или) сокращения такого дефицита;

7) процент задолженности перед югорским оператором по взносам на капитальный ремонт должен составлять не более 30 процентов общего объема средств, которые должны поступить на счет югорского оператора от собственников помещений в многоквартирных домах в соответствующий год реализации окружной программы капитального ремонта;

8) процент дебиторской задолженности югорского оператора не должен превышать 30 процентов общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности югорского оператора на соответствующий год, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете югорского оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения проверки деятельности югорского оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности;

9) процент кредиторской задолженности югорского оператора не должен превышать 30 процентов общего объема сметы, предусмотренной для финансирования текущей деятельности югорского оператора, за исключением средств фонда капитального ремонта, находящихся на счете югорского оператора. Превышение указанной доли является основанием для проведения проверки деятельности югорского оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию кредиторской задолженности.

2. При расчете объема взносов на капитальный ремонт, поступивших на счет югорского оператора за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из иных источников, бюджета автономного округа и (или) бюджетов муниципальных образований автономного округа.

3. В первый год реализации окружной программы капитального ремонта югорский оператор вправе направить на ее финансирование не более 90 процентов объема взносов, планируемых к поступлению на счет югорского оператора в первый год реализации окружной программы.

Статья 26. Аудит отчетности югорского оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность югорского оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), привлекаемой (привлекаемым) на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством автономного округа.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством автономного округа, а также учредительными документами югорского оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств югорского оператора, за исключением средств, по-

лученных в виде взносов собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете югорского оператора.

Статья 27. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

г. Ханты-Мансийск
1 июля 2013 года
№ 54-оз

**Губернатор
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры**

Н.В. Комарова