

ЗАКОН АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят
Законодательным Собранием
Амурской области
27 июня 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. Законов Амурской области
от 11.10.2013 [N 250-ОЗ](#), от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#),
от 05.11.2014 [N 429-ОЗ](#), от 06.05.2015 [N 529-ОЗ](#),
от 27.08.2015 [N 561-ОЗ](#), от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#),
от 23.09.2016 [N 720-ОЗ](#), от 03.04.2017 [N 64-ОЗ](#),
от 03.04.2017 [N 68-ОЗ](#), от 05.06.2017 [N 81-ОЗ](#),
от 05.09.2017 [N 108-ОЗ](#), от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#),
от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#), от 04.06.2018 [N 220-ОЗ](#),
от 02.11.2018 [N 257-ОЗ](#), от 01.02.2019 [N 315-ОЗ](#),
от 10.04.2019 [N 338-ОЗ](#), от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#),
от 10.09.2019 [N 394-ОЗ](#), от 03.04.2020 [N 497-ОЗ](#),
от 09.07.2020 [N 561-ОЗ](#), от 30.09.2020 [N 584-ОЗ](#))

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует вопросы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории области, в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом.
(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2014 [N 429-ОЗ](#))

Статья 1. Общие положения

Часть первая утратила силу. - Закон Амурской области от 05.11.2014 [N 429-ОЗ](#).

2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном [абзацем вторым](#) настоящей части.
(в ред. Законов Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#), от 23.09.2016 [N 720-ОЗ](#))

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в

этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. (абзац введен Законом Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

3. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество) финансируются за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта), средств областного бюджета и (или) местных бюджетов и иных не запрещенных законом источников.

4. Собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - взнос на капитальный ремонт), за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии со [статьей 2](#) настоящего Закона, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений, в большем размере.

5. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собственник помещения) по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа), в которую включен этот многоквартирный дом.

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 ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

(абзац введен Законом Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

6. Нормативные правовые акты области, направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, краткосрочные планы реализации региональной программы подлежат размещению исполнительным органом государственной власти области, уполномоченным Правительством области, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) в соответствии со [статьей 167](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 6 введена Законом Амурской области от 05.11.2014 [N 429-ОЗ](#); в ред. Законов Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#), от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

7. В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение по вопросам, предусмотренным [пунктами 1 и 2 части 5 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, принимается в [порядке](#), установленном Правительством области. В этом случае капитальный ремонт осуществляется без включения многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных [статьей 20](#) настоящего Закона в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

(часть 7 введена Законом Амурской области от 03.04.2017 [N 64-ОЗ](#); в ред. Закона Амурской области от 01.02.2019 [N 315-ОЗ](#))

Статья 2. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на следующий год устанавливается законом области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, ежегодно, в срок до 1 ноября текущего года.

(в ред. Законов Амурской области от 27.08.2015 [N 561-ОЗ](#), от 05.09.2017 [N 108-ОЗ](#))

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, 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 [статьей 12](#) настоящего Закона перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту).

Статья 3. Вопросы деятельности регионального оператора

1. Решение о создании регионального оператора принимается Правительством области.

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

Функции и полномочия учредителя регионального оператора осуществляет исполнительный орган государственной власти области, проводящий государственную политику и осуществляющий отраслевое управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - уполномоченный орган).

3. Функциями регионального оператора являются:

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

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в открытии на свое имя такого счета;

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

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

5) взаимодействие с органами государственной власти области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременности проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды

капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

б) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта;
(в ред. Закона Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ)

7) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

1

3. Закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных **частью 3** настоящей статьи, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляются в **порядке**, установленном Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

1

(часть 3 введена Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

4. В целях осуществления функций, предусмотренных **частью 3** настоящей статьи, региональный оператор:

1) утратил силу. - Закон Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ;

2) организует начисление, сбор и учет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора. Учет взносов, уплачиваемых собственниками помещений, должен быть обеспечен в отношении каждого многоквартирного дома, каждого собственника помещений. Информация о размере фонда капитального ремонта в разрезе каждого многоквартирного дома размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" ежемесячно в срок до 15 числа;

1

2) применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных **частью 14 статьи 155** Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;

1

(п. 2 введен Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

3) открывает на свое имя счета для аккумулирования взносов на капитальный ремонт собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в российской кредитной организации, которая соответствует требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, и отобранной им по результатам конкурса. На основании Жилищного кодекса Российской Федерации конкурс проводится в соответствии с порядком и условиями, определенными Правительством Российской Федерации. Положения настоящего пункта также распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с **пунктом 5 части 4 статьи 170** Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора;

(в ред. Законов Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ, от 23.09.2016 N 720-ОЗ, от 07.03.2018 N 189-ОЗ)

1
3) вправе открывать счет, за исключением специальных счетов, в территориальном органе Федерального казначейства или в финансовом органе области;

1
(п. 3 введен Законом Амурской области от 01.04.2014 N 345-ОЗ; в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

4) открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

1
4) вправе заключать договор с областным бюджетным или областным казенным учреждением для выполнения функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица, как за свои собственные;

1
(п. 4 введен Законом Амурской области от 01.04.2014 N 345-ОЗ)

5) утратил силу. - Закон Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ;

6) осуществляет иную деятельность, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и уставом регионального оператора.

1
4 . Руководитель регионального оператора назначается на должность на конкурсной основе в соответствии с требованиями, установленными ¹ [статьей 178](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Открытый конкурс на замещение должности руководителя регионального оператора проводится в [порядке](#), установленном Правительством области.
(часть 4.1 в ред. Закона Амурской области от 23.09.2016 N 720-ОЗ)

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.
(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

6. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом в порядке, определенном Правительством области.

7. Финансовое обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета путем внесения имущественного взноса и за счет иных не запрещенных законом источников.
(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

Статья 4. Порядок формирования и использования имущества регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на

счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и области, настоящей статьей.

(часть 2 в ред. Закона Амурской области от 11.10.2013 [N 250-ОЗ](#))

3. Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с [частью 1 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в [статье 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

(часть 3 в ред. Закона Амурской области от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#))

1

3 . Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

Учет и расходование средств, указанных в [абзаце первом](#) настоящей части, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляются в порядке, установленном Правительством области.

(часть 3.1 введена Законом Амурской области от 09.07.2020 [N 561-ОЗ](#))

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

Статья 5. Способ формирования фонда капитального ремонта

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации должно быть принято и реализовано собственниками помещений в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном настоящим Законом порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

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

(часть 1 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

2. Собственники помещений вправе выбрать один из следующих способов формирования

фонда капитального ремонта:

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

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

3. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

¹
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 области.

¹
(часть 3 введена Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

²
3. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

²
(часть 3 введена Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ; в ред. Законов Амурской области от 03.04.2017 N 64-ОЗ, от 03.04.2020 N 497-ОЗ)

³
3. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный частью 3 настоящей статьи, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных абзацем вторым части 6 настоящей статьи, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 3.3 введена Законом Амурской области от 07.03.2018 N 189-ОЗ)

4. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

(в ред. Законов Амурской области от 06.05.2015 [N 529-ОЗ](#), от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

(п. 2 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

(п. 3 введен Законом Амурской области от 06.05.2015 [N 529-ОЗ](#); в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

5. Собственники помещений вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [частью 1](#) настоящей статьи, орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

(в ред. Закона Амурской области от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

В случае если собственники помещений в срок, установленный [частью 1](#) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частью 1](#) настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной [частью 4 статьи 172](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

(в ред. Законов Амурской области от 03.04.2017 [N 64-ОЗ](#), от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения срока, установленного [частью 1](#) настоящей статьи, и в течение пяти дней с даты его принятия направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственникам помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

(часть 6 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

7. Порядок информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта устанавливается Правительством области.

(часть 7 введена Законом Амурской области от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

Статья 6. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

(в ред. Закона Амурской области от 10.10.2017 N 127-ОЗ)

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в [части 5 статьи 5](#) настоящего Закона, 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, представляемого 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 ред. Закона Амурской области от 10.10.2017 N 127-ОЗ)

1

2. Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), 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 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 для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае если собственником нежилого помещения 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.

(часть 2.1 введена Законом Амурской области от 10.10.2017 N 127-ОЗ)

3. Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией 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 регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

1

Статья 6. Минимальный размер фондов капитального ремонта
(введена Законом Амурской области от 07.03.2018 N 189-ОЗ)

1. Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, устанавливается как доля в размере 50 процентов оценочной стоимости капитального ремонта, включающего все услуги и работы, входящие в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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.

(в ред. Закона Амурской области от 01.02.2019 N 315-ОЗ)

2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением обязанности собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Статья 7. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет, счета в виде взносов на капитальный ремонт от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений, каждого многоквартирного дома. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме. (в ред. Закона Амурской области от 09.07.2020 [N 561-ОЗ](#))

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения:

1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения, о задолженности по их оплате, а также о размере уплаченных пеней; (в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

2) о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту;

4) о кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также о погашении таких кредитов, займов.

(п. 4 введен Законом Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

3. Региональный оператор по запросу представляет сведения, предусмотренные [частью 2](#) настоящей статьи, собственникам помещений, 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 одному из собственников помещений в таком доме, имеющему право действовать от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений, осуществляющих непосредственное управление этим домом, или иному лицу, имеющему полномочие, удостоверяемое доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в этом доме.

Указанные сведения в письменном виде направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение десяти рабочих дней с момента получения запроса.

4. Отчет регионального оператора, содержащий сведения, указанные в [части 2](#) настоящей статьи, размещается ежеквартально на сайте регионального оператора по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в

сфере жилищно-коммунального хозяйства.
(часть 4 введена Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

Статья 8. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

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

2. Региональный оператор обязан представлять в орган жилищного надзора:

1) ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

2) ежеквартально в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган жилищного надзора:

1) ежеквартально, в срок до 7 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета по форме, установленной органом жилищного надзора;
(в ред. Закона Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ)

2) ежегодно, в срок не позднее 15 января года, следующего за отчетным, сведения о размере остатка средств на специальном счете, о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров по форме, установленной органом жилищного надзора.
(в ред. Закона Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ)

Сведения, указанные в [пунктах 1 и 2](#) настоящей части, заверяются печатью при ее наличии и подписью владельца специального счета и представляются в виде электронного документа через информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет" или в виде документа на бумажном носителе.

(часть 3 в ред. Закона Амурской области от 03.04.2017 N 64-ОЗ)

1

3. Лицо, уполномоченное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, ежеквартально, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, обязано представлять владельцу специального счета сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, в соответствии с формой, установленной [пунктом 1 части 3](#) настоящей статьи.

Сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, заверяются печатью при ее наличии и подписью лица, уполномоченного на общем собрании

собственников помещений в многоквартирном доме на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, и представляются владельцу специального счета в виде электронного документа через информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет" или в виде документа на бумажном носителе.

(часть 3.1 введена Законом Амурской области от 03.04.2017 N 64-ОЗ)

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

5. Реестры, указанные в [части 4](#) настоящей статьи, ведутся в электронной форме.

6. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное [частью 4](#) настоящей статьи, осуществляется два раза в год в письменном виде (по сведениям за первое полугодие - в июле текущего года, по сведениям за второе полугодие - в январе года, следующего за отчетным). При поступлении запроса от органа местного самоуправления и (или) от регионального оператора ответ на запрос направляется в письменном (электронном) виде в течение десяти рабочих дней с даты поступления запроса в орган жилищного надзора.

Статья 9. Порядок подготовки, утверждения региональной программы и требования к ней

1. Подготовка и утверждение региональной программы осуществляются в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Законом.

2. Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах, расположенных на территории области.

3. Региональной программой определяются предельные сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором. Региональная программа включает в себя:
(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 N 345-ОЗ)

1) основные цели и задачи региональной программы;

2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением:

а) многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирных домов, в которых имеется менее чем пять квартир
1
(кроме случая, установленного [частью 3](#) настоящей статьи);
(в ред. Законов Амурской области от 01.02.2019 N 315-ОЗ, от 30.09.2020 N 584-ОЗ)

в) многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы в порядке, установленном Правительством области, приняты решения о сносе или реконструкции;

г) многоквартирных домов, расположенных на территориях населенных пунктов, признанных закрывающимися в соответствии с законодательством Российской Федерации и области;

(пп. "г" введен Законом Амурской области от 03.04.2020 [N 497-ОЗ](#))

(п. 2 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

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

4) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных [пунктом 1 части 1 статьи 12](#) настоящего Закона, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом Правительства области, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

(в ред. Законов Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#), от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

5) размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

6) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства области.

1

3 . Многоквартирные дома, в которых менее чем пять квартир, включаются в региональную программу в случае, если до 5 февраля 2019 года в них был проведен капитальный ремонт за счет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, аккумулированных на счете (счетах) регионального оператора, и стоимость оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту превысила размер фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в этих многоквартирных домах.

Указанные многоквартирные дома включаются в региональную программу до момента полного возмещения в соответствии с [частью 7 статьи 182](#) Жилищного кодекса Российской Федерации региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.

(часть 3.1 введена Законом Амурской области от 30.09.2020 [N 584-ОЗ](#))

4. Для формирования региональной программы товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, управляющие организации (далее - лица, осуществляющие управление многоквартирными домами) в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в органы местного самоуправления сведения о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

Орган местного самоуправления собирает сведения по многоквартирным домам, сведения по которым не представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами.

(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

Орган местного самоуправления обобщает сведения и определяет необходимость проведения капитального ремонта в порядке, установленном Правительством области. Обобщенные сведения обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, представляются органом местного самоуправления уполномоченному органу в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

5. Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение четырех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона подготавливает проект региональной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство области.

Правительство области утверждает региональную программу в течение одного месяца с даты поступления ее проекта от уполномоченного органа.

6. Региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Для актуализации региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, представляют в органы местного самоуправления сведения о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в сроки, установленные органами местного самоуправления, по форме, утвержденной уполномоченным органом. Органы местного самоуправления собирают сведения по многоквартирным домам, сведения по которым не представлены лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. Органы местного самоуправления обобщают представленные сведения и направляют их в уполномоченный орган по утвержденной им форме ежегодно, до 1 сентября.

(в ред. Закона Амурской области от 27.08.2015 N 561-ОЗ)

Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, до 1 ноября подготавливает проект изменений региональной программы и направляет программу на рассмотрение в Правительство области.

(в ред. Закона Амурской области от 27.08.2015 N 561-ОЗ)

Правительство области утверждает региональную программу с учетом внесенных в нее изменений не позднее 1 декабря текущего года.

(в ред. Закона Амурской области от 27.08.2015 N 561-ОЗ)

(часть 6 в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 N 345-ОЗ)

1

6. Внесение в региональную программу при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) в [порядке](#), установленном нормативным правовым актом Правительства области, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома;

5) внесение в региональную программу изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

(п. 5 введен Законом Амурской области от 01.02.2019 [N 315-ОЗ](#))

(часть 6.1 введена Законом Амурской области от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

2

6 . Изменения в региональную программу по основанию, предусмотренному ¹ пунктом 4 части 6 настоящей статьи, должны предусматривать плановый период 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) после устранения соответствующих обстоятельств. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основанию, ¹ предусмотренному пунктом 4 части 6 настоящей статьи, не допускается.

2

(часть 6 введена Законом Амурской области от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

3

6 . **Порядок** информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы устанавливается Правительством области.

3

(часть 6 введена Законом Амурской области от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

7. В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной, муниципальной поддержки капитального ремонта уполномоченный орган обязан утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы в порядке, установленном Правительством области, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы по основаниям, предусмотренным [частью 4 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, согласование с собственниками помещений не требуется.

(часть 7 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

8. Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных [статьей 185](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора;

3) актуализации в связи с проведением в порядке, предусмотренном [частью 6 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, капитального ремонта многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

(п. 3 введен Законом Амурской области от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

(часть 8 введена Законом Амурской области от 23.09.2016 [N 720-ОЗ](#))

Статья 10. Порядок определения в региональной программе очередности проведения капитального ремонта

1. Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе.

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

(часть 2 в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

3. Критериями очередности проведения капитального ремонта для целей формирования и актуализации региональной программы являются:

1) износ общего имущества;

2) год ввода дома в эксплуатацию;

3) дата проведения последнего капитального ремонта;

4) утратил силу. - Закон Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#).

4. [Порядок](#) применения критериев, указанных в [части 3](#) настоящей статьи, устанавливается Правительством области.

(часть 4 в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

5. [Порядок](#) информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта, устанавливается Правительством области.

(часть 5 введена Законом Амурской области от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

Статья 11. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона осуществляется органом жилищного надзора в [порядке](#), установленном Правительством области.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны ежегодно в срок до 15 июля представлять в органы местного самоуправления информацию о техническом состоянии многоквартирных домов по состоянию на 1 июля текущего года.

3. Органы местного самоуправления ежегодно в срок до 15 августа представляют в орган жилищного надзора информацию, предусмотренную в [части 2](#) настоящей статьи, а также сведения о многоквартирных домах, информация о которых не представлена в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи.

Статья 12. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, 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;

(п. 2 в ред. Закона Амурской области от 01.02.2019 [N 315-ОЗ](#))

3) ремонт крыши многоквартирного дома;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада многоквартирного дома;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) - 8) утратили силу. - Закон Амурской области от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#);

9) разработку проектной документации на проведение капитального ремонта и (или) проведение ее государственной экспертизы (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

10) 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, газа);

(в ред. Закона Амурской области от 10.04.2019 [N 338-ОЗ](#))

1
10) установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;

1
(п. 10 введен Законом Амурской области от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

11) утратил силу. - Закон Амурской области от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#);

12) осуществление строительного контроля;

(п. 12 введен Законом Амурской области от 05.09.2017 [N 108-ОЗ](#))

13) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме);

(п. 13 введен Законом Амурской области от 02.11.2018 [N 257-ОЗ](#))

14) утратил силу. - Закон Амурской области от 10.09.2019 [N 394-ОЗ](#).

(часть 1 в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

2. При принятии решения собственниками помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный законом области. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой, а сроки проведения капитального ремонта могут

быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой.
(в ред. Законов Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#), от 05.09.2017 [N 108-ОЗ](#))

Часть третья утратила силу. - Закон Амурской области от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#).

4. Работы по капитальному ремонту, предусмотренные в [пунктах 10, 10](#)¹ части 1 настоящей статьи, производятся в случае осуществления ремонта внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.
(часть 4 введена Законом Амурской области от 12.07.2019 [N 386-ОЗ](#))

Статья 13. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств областного и местного бюджетов в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно законами области, муниципальными правовыми актами (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка).
(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта.
(в ред. Закона Амурской области от 01.04.2014 [N 345-ОЗ](#))

3. [Порядок](#) и перечень случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств областного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливаются Правительством области.
(часть 3 введена Законом Амурской области от 07.03.2018 [N 189-ОЗ](#))

Статья 14. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

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

Статья 15. Утратила силу с 1 июля 2017 года. - Закон Амурской области от 23.09.2016 [N 720-ОЗ](#).

Статья 16. Утратила силу. - Закон Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#).

Статья 17. Организация проведения капитального ремонта и осуществление его финансирования региональным оператором

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой, и финансирование капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет

платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из областного и (или) местного бюджетов, за счет иных не запрещенных законом средств.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

При этом региональный оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов.

2. Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества обязан:

1) не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт, подготовить и направить собственникам помещений предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства области;

(в ред. Закона Амурской области от 10.10.2017 N 127-ОЗ)

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

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие этих услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

1

4) обеспечить установление в **порядке**, утвержденном нормативным правовым актом Правительства области, фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;

1

(п. 4 введен Законом Амурской области от 10.10.2017 N 127-ОЗ)

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей уполномоченного органа и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

(в ред. Закона Амурской области от 03.04.2020 N 497-ОЗ)

6) в случаях, предусмотренных Жилищным **кодексом** Российской Федерации, перечислять денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений денежные средства, соответствующие долям указанных собственников

в фонде капитального ремонта;
(в ред. Закона Амурской области от 10.10.2017 [N 127-ОЗ](#))

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и области;

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов области, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых на основании Жилищного кодекса Российской Федерации определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) нести ответственность перед собственниками помещений за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и области.
(часть 2 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

1

2 . В целях организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, обязано по письменному запросу регионального оператора представлять техническую документацию на многоквартирный дом в течение десяти рабочих дней с момента поступления указанного запроса.

1

(часть 2 введена Законом Амурской области от 06.05.2015 [N 529-ОЗ](#))

3. К выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.
(часть 3 в ред. Закона Амурской области от 23.09.2016 [N 720-ОЗ](#))

1

3 . Привлечение региональным оператором, в частности, в случае, предусмотренном [частью 3](#) настоящей статьи, уполномоченным органом, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными,

казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1

(часть 3 введена Законом Амурской области от 23.09.2016 N 720-ОЗ)

4. Региональный оператор может заключать с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями договор на выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

5. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

1

5. Региональный оператор в течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

1

(часть 5 введена Законом Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

6. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

1

Статья 17. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения

(введена Законом Амурской области от 07.03.2018 N 189-ОЗ)

1. Капитальный ремонт многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого

1

помещения, осуществляется в соответствии со [статьей 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется органом государственной власти области или органом местного самоуправления, уполномоченными на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Амурской области, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного жилищного фонда области или муниципального жилищного фонда, являвшихся

наймодателями (далее - бывший наймодатель), в порядке, установленном Правительством области, из числа услуг и (или) работ, установленных [пунктами 1 - 6 части 1 статьи 12](#) настоящего Закона.

(в ред. Закона Амурской области от 04.06.2018 [N 220-ОЗ](#))

Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в соответствии со [статьей 14](#) настоящего Закона. Срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с региональной программой.

3. Проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств областного бюджета, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(в ред. Закона Амурской области от 04.06.2018 [N 220-ОЗ](#))

Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи, на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Законом, муниципальными правовыми актами.

(в ред. Закона Амурской области от 04.06.2018 [N 220-ОЗ](#))

4. Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт. Средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирном доме, используются на проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в соответствии с региональной программой.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме должны быть проинформированы в [порядке](#), установленном Правительством области, об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также о положениях [части 4](#) настоящей статьи.

2

Статья 17 . Порядок и условия финансирования бывшим наймодателем оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств областного бюджета (введена Законом Амурской области от 04.06.2018 [N 220-ОЗ](#))

1. Финансирование оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств областного бюджета осуществляется бывшим наймодателем с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств

¹
в объеме, определенном в соответствии с [частью 2 статьи 17](#) настоящего Закона, путем предоставления субсидии региональному оператору или владельцу специального счета при условии:

1) если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был;

2) если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты

приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта за счет средств областного бюджета не проводился.

2. Предоставление региональному оператору или владельцу специального счета субсидии, указанной в [части 1](#) настоящей статьи, осуществляется в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством области.

Статья 18. Возврат средств фонда капитального ремонта

(в ред. Закона Амурской области от 01.02.2019 [N 315-ОЗ](#))

Возврат средств фонда капитального ремонта собственникам помещений осуществляется региональным оператором в [порядке](#), установленном Правительством области, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 19. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

1. В случае если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии со [статьей 14](#) настоящего Закона, 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, счетах регионального оператора. Средства засчитываются по отдельным услугам и работам по капитальному ремонту, которые выполнены в срок не более 12 месяцев до даты подачи документов, указанных в [части 2](#) настоящей статьи.

(часть 1 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором на основании следующих документов:

1) решения общего собрания собственников помещений о выборе способа управления;

2) решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта с указанием вида услуг и (или) работ и источника их финансирования;

(п. 2 в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

3) решения общего собрания собственников помещений о наделении лица полномочиями по представлению документов в адрес регионального оператора;

4) договора на выполнение услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 [N 609-ОЗ](#))

5) проектно-сметной документации, соответствующей законодательству Российской Федерации;

6) акта (актов) приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, используемого (используемых) по учету ремонтно-строительных работ в соответствии с федеральным

законодательством;

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

7) платежных документов, подтверждающих оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ;

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

8) протокола общего собрания собственников помещений с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств;

9) копии протокола заседания комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, создаваемой органами местного самоуправления муниципальных образований области в порядке, установленном Правительством области, об отсутствии потребности в повторном оказании услуг и (или) выполнении работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта.

(п. 9 введен Законом Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ)

Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и внесения полной оплаты работ являются акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ и документы, подтверждающие их оплату. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

3. Региональный оператор осуществляет проверку документов, представленных в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи, и фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ на соответствие предоставленным документам в течение одного месяца с даты их поступления и принимает мотивированное решение об осуществлении зачета (отказе в осуществлении зачета), о котором в письменной форме в течение 10 рабочих дней с даты принятия решения уведомляет лиц, представивших документы.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

4. Основаниями для отказа в осуществлении зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ и (или) услуг по капитальному ремонту являются:

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

1) предоставление неполного перечня документов, предусмотренных в [части 2](#) настоящей статьи;

2) предоставление документов, оформленных с нарушением требований законодательства Российской Федерации;

3) наличие задолженности за выполненные работы;

4) истечение более 12 месяцев с даты подписания акта приемки предъявленных к зачету оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту.

(в ред. Закона Амурской области от 05.11.2015 N 609-ОЗ)

Статья 20. Требования к обеспечению финансовой устойчивости регионального оператора

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется путем сложения

остатка средств, поступивших и не использованных в предыдущем году, и 80 процентов прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.
(в ред. Законов Амурской области от 27.08.2015 N 561-ОЗ, от 05.06.2017 N 81-ОЗ)

Статья 21. Отчетность и аудит регионального оператора

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

2. Принятие решения о проведении аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством области и 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.

(в ред. Закона Амурской области от 09.07.2020 N 561-ОЗ)

3. 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, которые установлены Правительством области.

Статья 22. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

2. Действие [статьи 20](#) настоящего Закона распространяется на правоотношения, возникающие с 2015 года - второго года реализации региональной программы.

Губернатор
Амурской области
О.Н.КОЖЕМЯКО

г. Благовещенск

8 июля 2013 года

N 200-ОЗ