

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЗАКОН**  
**КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**О внесении изменений в Закон Калининградской области  
«Об организации проведения капитального ремонта общего  
имущества в многоквартирных домах, расположенных на  
территории Калининградской области»**

(Принят Калининградской областной Думой пятого созыва  
12 ноября 2015 года)

**Статья 1**

Внести в Закон Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» (в редакции Законов Калининградской области от 10 июня 2014 года № 328, от 11 ноября 2014 года № 359) следующие изменения:

1. В статье 3:

1) подпункт 2.2 пункта 2 признать утратившим силу;

2) в подпункте 4 пункта 2 слова «(сроком до трех лет)» исключить;

3) пункт 2 дополнить подпунктами 11.1, 11.2 следующего содержания:

«11.1) установление порядка принятия решений о сносе или реконструкции многоквартирного дома;

11.2) установление срока представления собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта;»;

4) пункт 3 дополнить подпунктами 3.2, 3.3 следующего содержания:

«3.2) установление порядка передачи документов и информации, связанной с формированием фонда капитального ремонта, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта;

3.3) размещение в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства нормативных правовых актов Калининградской области, направленных на обеспечение своевременного проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области;».

2. В статье 4:

1) пункт 1 дополнить словами «, за исключением случая, установленного пунктом 3 настоящей статьи»;

2) пункт 3 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«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 трех лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.»;

3) пункт 3.1 изложить в следующей редакции:

«3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные частью 2 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, начиная с даты, определяемой в соответствии с пунктами 1, 3 настоящей статьи, а региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные статьей 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечислить в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.».

3. В пункте 4 статьи 6:

1) в подпункте 1 слово «процентов» заменить словом «пени»;

2) дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) 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 погашении таких кредитов, займов.»;

3) дополнить абзацем следующего содержания: «Отчет регионального оператора, содержащий сведения, указанные в настоящем пункте,

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.».

4. В пункте 1 статьи 7 после слова «Финансирование» дополнить словами «услуг и (или)», слова «или иным специализированным потребительским кооперативам,» исключить.

5. В статье 8:

1) подпункт 1 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Калининградской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, домов, в которых имеется менее чем три квартиры, а также многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном постановлением Правительства Калининградской области, приняты решения о сносе или реконструкции;»;

2) подпункт 3 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, 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.»;

3) подпункт 1 пункта 3 после слов «муниципального образования» дополнить словами «(в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику)», после слов «подлежащими сносу» дополнить словами «или реконструкции, домов, в которых имеется менее чем три квартиры, а также многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном постановлением Правительства Калининградской области, приняты решения о сносе или реконструкции;»;

4) подпункт 3 пункта 3 изложить в следующей редакции:

«3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, 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.».

6. В пункте 2 статьи 9 слова «(до трех лет)» исключить, после слов «план реализации региональной программы капитального ремонта» дополнить словами «сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока».

7. Пункт 2 статьи 12 дополнить подпунктами 10, 11 следующего содержания:

«10) услуги (работы) по разработке проектной документации;

11) услуги по осуществлению строительного контроля при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.».

8. В статье 14:

1) наименование статьи изложить в следующей редакции:

**«Статья 14. Привлечение региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;**

2) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

3) пункты 2 – 6 признать утратившими силу.

9. В подпункте 4 пункта 5 статьи 15 слово «процентов за ненадлежащее исполнение» заменить словом «пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением».

10. Подпункт 1 пункта 1 статьи 16 изложить в следующей редакции:

«1) объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной 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), составляет не более восьмидесяти процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемых к поступлению на капитальный ремонт в текущем году, с учетом остатка средств, неиспользованных региональным оператором в предыдущем периоде, за исключением первого года реализации региональной программы капитального ремонта. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта объем средств, которые региональный оператор вправе израсходовать на ее финансирование, составляет не более восьмидесяти процентов от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При расчете объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, либо прогнозируемых к поступлению на капитальный ремонт в текущем году, не учитываются средства, полученные из иных источников, средства областного и местных бюджетов;».

11. В статье 17:

1) второе предложение подпункта 2 пункта 2 изложить в следующей редакции:

«Конкурс проводится на условиях и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

2) пункт 3 дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) ведет 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 нормативными правовыми актами Калининградской области.»;

3) пункт 4 после слов «для осуществления органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным», а также после слов «функций органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным» дополнить словом «, казенным»;

4) подпункты 2 - 6 пункта 4 изложить в следующей редакции:

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

3) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации;

4) заключает с подрядными организациями 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;

5) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

6) осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий с участием представителей исполнительного органа государственной власти Калининградской области, осуществляющего функции по участию в проведении единой государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса на территории Калининградской области, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме.»;

5) пункт 4 дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

«7) несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме 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.»;

б) абзац второй пункта 7 изложить в следующей редакции:

«В целях финансового обеспечения, формирования средств и имущества проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Калининградской области региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.»;

7) дополнить пунктом 8 следующего содержания: «8. Региональный оператор размещает на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Калининградской области, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения в соответствии с перечнем, определенным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.».

12. В статье 20:

1) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. 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;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

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

2) дополнить пунктом 3.1 следующего содержания:

«3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на

капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.»;

3) дополнить пунктами 8 - 12 следующего содержания:

«8. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями статей 162 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного пунктом 8 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. В случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено в указанный в пункте 8 настоящей статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение в системе.

10. К владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи или органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой

открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

11. До момента определения нового владельца специального счета по основаниям и в порядке, которые установлены пунктами 8 и 9 настоящей статьи, лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации для владельцев специального счета.

12. Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а владелец специального счета, определенный в соответствии с пунктами 8 и 9 настоящей статьи и частью 10 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).».

13. В статье 21:

1) пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: «Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета.»;

2) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в порядке, установленном частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники



помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием системы.»;

3) пункт 3 дополнить предложениями следующего содержания:

«В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене владельца специального счета, а также в других случаях замены владельца специального счета, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.».

14. В подпункте 5 пункта 1 статьи 22 слова «начисление процентов» заменить словом «пеней».

## Статья 2

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования, за исключением подпунктов 1, 2 пункта 1, подпунктов 2, 4 пункта 5, пунктов 6, 8, подпункта 1 пункта 11 статьи 1 настоящего Закона.

2. Подпункт 2 пункта 1, подпункты 2, 4 пункта 5, пункт 6 статьи 1 настоящего Закона вступают в силу с 1 января 2017 года.

3. Подпункт 1 пункта 1, пункт 8, подпункт 1 пункта 11 статьи 1 настоящего Закона вступают в силу по истечении девяноста дней после дня вступления в силу акта Правительства Российской Федерации, определяющего порядок проведения и условия конкурса по отбору региональными операторами российских кредитных организаций, соответствующих требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также порядок осуществления закупок региональными операторами товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора.

Губернатор  
Калининградской области



Н.Н. Цуканов

г. Калининград

« 25 » ноября 2015 года  
№ 472