

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

(в ред. Закона Амурской области
от 11.10.2013 N 250-03)

Настоящий Закон в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует вопросы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах области в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом.

Статья 1. Общие положения

1. Многоквартирным домом признается жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющий помещения общего пользования с прямым доступом в такие помещения из жилого помещения и (или) имеющий общий выход на земельный участок общего пользования. В целях формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не включаются в программу дома, в которых все помещения принадлежат одному собственнику.

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 и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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 четырех 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.

Статья 2. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт ежегодно устанавливается Правительством области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. При утверждении региональной программы срок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт - до 1 октября, в последующие годы - до 1 июля.

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;

6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения жилищно-коммунального хозяйства;

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

4. В целях осуществления функций, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи, региональный оператор:

1) заключает договоры с собственниками помещений, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

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;

3) открывает в кредитной организации на свое имя счета для аккумулирования взносов на капитальный ремонт собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

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;

5) осуществляет контроль за целевым использованием товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме финансовых средств, выделяемых региональным оператором и (или) полученных при содействии регионального оператора на капитальный ремонт, приостанавливает финансирование в установленных Правительством области случаях выявления нецелевого использования средств;

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

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками помещений в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

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.

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. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

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 двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

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.

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, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

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

6. 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 указанный срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора.

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 принятия решения 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, счетах регионального оператора.

Статья 6. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

В случаях формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, принятия собственниками помещений решения о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета собственники помещений уплачивают взносы на

капитальный ремонт в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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).

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.

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 процентов;

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.

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.

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 счетах регионального оператора (этажность, общая площадь, площадь жилых

помещений, количество квартир, год ввода в эксплуатацию, год последнего капитального ремонта);

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 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о поступлении от собственников помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, определенном Правительством области;

2) ежегодно в орган жилищного надзора в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, сведения о размере остатка средств на специальном счете в порядке, определенном Правительством области.

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. Региональная программа включает в себя:

1) основные цели и задачи региональной программы;

2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

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

4) планируемый год проведения капитального ремонта, в том числе сроки выполнения каждого вида работ по капитальному ремонту;

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.

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 информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

Орган местного самоуправления собирает информацию по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами.

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

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, которая осуществляется в порядке, предусмотренном [частями 4 - 6](#) настоящей статьи, не реже одного раза в год.

Правительство области утверждает региональную программу с учетом внесенных в нее изменений и дополнений не позднее чем за месяц до внесения в Законодательное Собрание Амурской области проекта закона области об областном бюджете.

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 и муниципальной поддержки капитального ремонта уполномоченный орган, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы в порядке, установленном Правительством области.

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:

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

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, утвержденным Правительством Российской Федерации.

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) полнота поступлений ежемесячных взносов.

4. Порядок определения очередности проведения капитального ремонта среди домов, отвечающих требованиям, установленным в [части 2](#) настоящей статьи, применения критериев, указанных в [части 3](#) настоящей статьи, устанавливается Правительством области.

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 финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) ремонт фасада;
- 7) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 8) ремонт фундамента;
- 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).

2. В случае принятия собственниками помещений решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

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 или иным специализированным потребительским 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).

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки в рамках реализации региональной программы оказываются независимо от применяемого собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта.

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. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту

Порядок привлечения региональным оператором, в том числе для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества устанавливается Правительством области.

Статья 16. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений

Договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта заключаются региональным оператором с собственниками помещений в соответствии со [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

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 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;

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;

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

5) осуществлять приемку выполненных работ;

6) исполнять иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. К выполнению работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов

капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющие соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Региональный оператор может заключать с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными 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.

5. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

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.

Статья 18. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан в порядке, установленном Правительством области, направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с [частями 10 и 11 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

2. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Амурской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном Правительством области, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме.

Статья 19. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих 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, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Средства засчитываются по отдельным работам по капитальному ремонту, которые выполнены в срок не более 12 месяцев до даты подачи документов, указанных в [части 2](#) настоящей статьи.

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 видов работ и источника финансирования работ;
- 3) решения общего собрания собственников помещений о наделении лица полномочиями по представлению документов в адрес регионального оператора;
- 4) договора на выполнение работ по капитальному ремонту;
- 5) проектно-сметной документации, соответствующей законодательству Российской Федерации;
- 6) акта (актов) приемки выполненных работ, используемого (используемых) по учету ремонтно-строительных работ в соответствии с федеральным законодательством;
- 7) платежных документов, подтверждающих оплату выполненных работ;
- 8) протокола общего собрания собственников помещений с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств.

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

3. Региональный оператор осуществляет проверку документов, представленных в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи, и фактически 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.

4. Основаниями для отказа в осуществлении зачета стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту являются:

- 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 выполненных работ по капитальному ремонту.

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

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 в размере 70 процентов объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

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.

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
