

Закон Саратовской области от 27 июня 2013 г. N 103-ЗСО "О региональном операторе в Саратовской области"

Принят Саратовской областной Думой 26 июня 2013 года

ГАРАНТ:

О порядке осуществления на территории Саратовской области контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств см. [Закон Саратовской области от 27 июня 2013 г. N 104-ЗСО](#)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает особенности создания и деятельности специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), в Саратовской области.

Статья 2. Правовое положение регионального оператора

1. Решение о создании регионального оператора принимается Правительством области.

2. Региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда, действующего на основании [Гражданского кодекса](#) Российской Федерации, [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, [Федерального закона](#) "О некоммерческих организациях", настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области.

3. Деятельность регионального оператора финансируется за счет средств областного бюджета, а также иных источников, предусмотренных законодательством.

Статья 3. Использование имущества регионального оператора

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, используются только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах указанного 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. Такое использование средств допускается при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района или городского округа области.

Статья 4. Функции регионального оператора и порядок их выполнения региональным оператором

1. Региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирных домах, на счете, открытом в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Региональный оператор открывает счет в течение десяти календарных дней после дня официального опубликования областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - областная программа капитального ремонта).

2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, региональный оператор открывает на свое имя специальный счет в кредитных организациях, отвечающих требованиям, установленным [частью 1](#) настоящей статьи и [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение пяти календарных дней после получения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и совершает операции, установленные [статьей 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

В целях выполнения своих функций региональный оператор:

а) направляет не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с областной программой капитального ремонта, собственникам помещений в многоквартирном доме 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 общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта;

б) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - услуги и (или) работы по капитальному ремонту) и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта;

в) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в порядке, установленном Правительством области, подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

г) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектно-сметной документации;

д) осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту путем подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных (или) работ (далее - акт приемки).

Акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Региональный оператор обязан уведомить председателя совета многоквартирного дома, собственников помещений в этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домом, органы местного самоуправления не менее чем за десять календарных дней до предполагаемой даты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту о месте и времени указанной приемки. Уведомление также должно быть размещено на информационных стендах многоквартирного дома, в котором проводится капитальный ремонт, и на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Региональный оператор обеспечивает возможность фактического осмотра представителями собственников помещений в многоквартирном доме и органов местного самоуправления результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ с учетом требований безопасности.

4. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым настоящей части.

Размещенные на счетах средства могут использоваться на выплату аванса подрядным организациям на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту в размере не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в том числе разработки проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту.

Региональный оператор перечисляет средства, предусмотренные на оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, на счета подрядных организаций в течение пяти рабочих дней со дня подписания актов приемки.

5. Региональный оператор взаимодействует с органами государственной власти области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случаях, когда для реализации функций регионального оператора необходимо получение документов и (или) информации от органов исполнительной власти области и (или) органов местного самоуправления, региональный оператор обращается с запросом в соответствующий орган исполнительной власти области и (или) орган местного самоуправления.

6. Региональный оператор осуществляет также иные функции, предусмотренные **Жилищным кодексом** Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора.

Статья 5. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, который региональный оператор ежегодно вправе расходовать на финансирование областной 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), должен составлять не более 80 процентов от объема взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

При расчете объема взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, поступивших региональному оператору за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из иных источников, областного бюджета и (или) местных бюджетов.

2. Дефицит средств для реализации областной программы капитального ремонта не должен составлять более 30 процентов от объема взносов, рассчитанных к поступлению в плановом периоде на счет, счета регионального оператора от собственников помещений в многоквартирных домах.

Наличие указанного дефицита в большем размере является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия дополнительных мер, направленных на ликвидацию дебиторской задолженности.

Статья 6. Порядок представления региональным оператором в орган государственного жилищного надзора сведений о многоквартирных домах

1. Региональный оператор ежеквартально не позднее 20-го числа первого месяца квартала реализации областной программы капитального ремонта представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах, собственники

помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Региональный оператор представляет:

адрес многоквартирного дома;

копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о способе формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора либо решение органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

реестр собственников помещений в многоквартирном доме с указанием реквизитов правоустанавливающих документов на помещение каждого собственника;

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в утвержденные уполномоченным Правительством области органом исполнительной власти области и органами местного самоуправления краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации областной программы капитального ремонта;

сметную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в случае проведения капитального ремонта в очередном календарном году;

сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах в форме выписки со счета.

2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, региональный оператор обязан представить в орган государственного жилищного надзора:

в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и справку банка об открытии специального счета;

ежеквартально не позднее 20-го числа первого месяца квартала реализации областной программы капитального ремонта сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете в форме выписки со счета.

Статья 7. Порядок зачета оплаты отдельных работ по капитальному ремонту, предусмотренных областной программой капитального ремонта и выполненных до наступления установленного ею срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. В случае, если до наступления установленного областной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные областной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный областной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, установленный Правительством области, региональный оператор засчитывает в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на

капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, на основании представленных управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), следующих документов:

заявление;

протокол (протоколы) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о проведении капитального ремонта с указанием вида (видов) работ по капитальному ремонту и утверждением смет на капитальный ремонт;

сметные локальные расчеты по капитальному ремонту;

договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту;

акт о приемке выполненных работ (форма [КС-2](#));

справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма [КС-3](#));

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме при согласовании акта приемки.

2. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение 14 календарных дней с даты их поступления и в трехдневный срок после окончания проверки принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет заявителя в течение пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

3. Основаниями для отказа в осуществлении зачета являются:

представление неполного пакета документов, указанного в [части 1](#) настоящей статьи; выявление в представленных документах сведений, не соответствующих действительности.

Статья 8. Аудит регионального оператора

Принятие решения о проведении аудита регионального оператора, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном Правительством области, а также учредительными документами регионального оператора.

Статья 9. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его [официального опубликования](#).

Губернатор Саратовской области

В.В.Радаев