



ЗАКОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

принят Саратовской областной Думой

26 июня 2013 года

О региональном операторе в Саратовской области

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.

4. Информация о деятельности регионального оператора, за исключением информации, указанной в статье 8 настоящего Закона, размещается на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в порядке, установленном учредительными документами регионального оператора.

Отчет регионального оператора, содержащий сведения, указанные в части 2 статьи 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

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 кредитной организации, указанной в части 2¹ настоящей статьи, победившей в конкурсе, не позднее семи рабочих дней после дня подведения итогов такого конкурса.

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, и совершает операции, установленные статьей 177 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали соответствующую требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, то региональный оператор открывает специальный счет в течение пяти рабочих дней после получения протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, то региональный оператор открывает специальный счет в кредитной организации, указанной в части 2¹ настоящей статьи, победившей в конкурсе, не позднее семи рабочих дней после дня подведения итогов такого конкурса.

2¹. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 1 настоящей статьи и отобраны им по результатам конкурса.

2²⁻¹. В случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, принято собственниками помещений в многоквартирном доме до 30 июня 2015 года и при этом не принято решение о лице, уполномоченном на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, до принятия ими решения в соответствии с частью 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственникам помещений в многоквартирном доме, указанным в абзаце первом настоящей части, а также собственникам помещений в многоквартирном доме, которые выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета и лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов в соответствии с частью 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет оказываются за счет средств регионального оператора.

2². [утратила силу]

2³. Региональный оператор, выступающий в качестве владельца специального счета, выполняет функцию по ведению учета фондов капитального ремонта, сформированных на специальных счетах.

Система учета фондов капитального ремонта включает в себя сведения:

1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате;

2) о пенях, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

3) о процентах, начисленных кредитной организацией за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;

4) о размере денежных средств, направленных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

5) об остатке денежных средств на специальном счете;

б) об иных операциях по специальному счету, предусмотренных частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2⁴. В случае, если в соответствии с частью 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор выступает в качестве владельца специального счета и в соответствии с частью 3¹ статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации является лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, он принимает меры для взыскания задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт и пеней в связи с ненадлежащим исполнением собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2⁵. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором или лицами, с которыми заключен согласно части 2⁶ настоящей статьи соответствующий договор, в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2⁶. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, иным лицом, осуществляющим начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, договор о выставлении платежных документов, содержащих расчет размера взноса на капитальный ремонт, уплачиваемого собственниками помещений в многоквартирном доме на счет регионального оператора, и информацию для внесения взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

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 восемь 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 ис-

точниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта. Указанные предложения размещаются на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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 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.

3¹. 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, могут осуществляться органами местного самоуправ-

ления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного ими с региональным оператором, в случае, если на территории поселения, городского округа области в соответствии с утвержденным краткосрочным планом реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах требуется проведение капитального ремонта общего имущества более чем в половине многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

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.

5¹. Региональный оператор в течение 15 рабочих дней со дня получения от государственного заказчика, определенного Правительством области, информации о многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд (с указанием реквизитов и даты государственной регистрации таких решений в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок), уведомляет в письменной форме собственников помещений в таком многоквартирном доме о порядке выплаты им средств фонда капитального ремонта в соответствии с Законом Саратовской области «О порядке выплаты владельцем специального счета

или региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и порядке использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома».

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

Статья 4¹. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта в части прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

1. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, которое в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу:

1) через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, установленного в пункте 2 настоящей части;

2) через шесть месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 настоящей статьи, если такое решение принято до включения многоквартирного дома в краткосрочный план реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области на очередной год, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 4². Особенности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера

1. В случае принятия в соответствии с федеральным законодательством решения о введении режима чрезвычайной ситуации вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, в результате которых повреждены элементы общего имущества многоквартирного дома (многоквартирных домов), согласно Закону Саратовской области «О порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Саратовской области и о внесении изменений в Закон Саратовской области «О порядке утверждения краткосрочных планов реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области» орган местного самоуправления муниципального образования области незамедлительно с момента принятия указанного решения направляет решение об обследовании общего имущества в многоквартирном доме (многоквартирных домах) в комиссию по установлению необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для принятия ею решения.

2. Орган местного самоуправления муниципального образования области в течение десяти календарных дней со дня получения решения комиссии о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со вторым предложением части 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – решение органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта), которым должны быть определены и утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

3. В целях настоящей статьи функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляются региональным оператором в порядке, установленном частью 3 статьи 4 настоящего Закона, без направления предложений, предусмотренных пунктом «а» части 3 статьи 4 настоящего Закона.

4. Региональный оператор в течение десяти календарных дней со дня получения решения органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта принимает решение о привлечении соответствующей подрядной организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по

капитальному ремонту в соответствии с пунктом 193 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615.

Статья 5. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, который региональный оператор вправе ежегодно 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 прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

При расчете прогнозируемого объема поступлений региональному оператору взносов на капитальный ремонт в текущем году не учитываются средства из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местных бюджетов.

При расчете на основании абзаца первого настоящей части объема средств, который региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование областной программы капитального ремонта, не учитываются средства, направленные на ликвидацию последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

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, следующего за истекшим отчетным кварталом реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, 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 утвержденный уполномоченным Правительством области органом исполнительной власти области краткосрочный план 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 представлять в орган государственного жилищного надзора:

1) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решений, преду-

смотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, и справку банка об открытии специального счета;

2) ежеквартально не позднее 20-го числа первого месяца квартала, следующего за истекшим отчетным кварталом реализации областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, – по форме, утвержденной Правительством области;

сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете – в форме выписки со счета;

сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта – в форме заверенных копий таких договоров.

***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 оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные областной программой капитального ремонта, 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 общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный областной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) 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.

Региональный оператор ежегодно в срок до 1 июля года, следующего за отчетным, размещает на сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение.

Статья 9. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Губернатор
Саратовской области**

В.В.Радаев

г.Саратов
27 июня 2013 г.
№ 103-ЗСО