1 июля 2013 года N 66/2013-ОЗ

Принят
постановлением
Московской областной Думы
от 27 июня 2013 г. N 9/57-П

ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(в ред. Закона Московской области
от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

Настоящий Закон в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, а также порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области (далее - региональная программа), и требования к этой программе, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

Статья 2. Основные понятия

В целях настоящего Закона применяются следующие понятия:

1) фонд капитального ремонта - взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами,

находящимися на специальном счете;

2) специальный счет - счет, открытый в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации, предназначенный для аккумулирования средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) владелец специального счета - 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 30, 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, и осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

4) региональный оператор - некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Статья 3. Формирование фонда капитального ремонта

1. Собственники помещений в многоквартирном доме 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 (далее - формирование фонда капитального ремонта 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 многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

2. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в

многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 2 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 2 настоящей статьи срок, орган местного самоуправления муниципального образования Московской области (далее - орган местного самоуправления Московской области) в течение 10 дней принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

4. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, владелец специального счета или региональный оператор, аккумулирующие средства фонда капитального ремонта, передают средства фонда капитального ремонта в соответствии с принятым решением с одновременной передачей информации по размеру обязательств каждого собственника помещений в соответствующем доме с указанием суммы имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирном доме и периода такой задолженности в течение одного месяца с момента принятия решения.

Статья 4. Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязаны направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

2. Средства на цели сноса или реконструкции перечисляются владельцем специального счета или региональным оператором лицу, указанному в решении собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в течение шести месяцев с даты получения владельцем специального счета и (или) региональным оператором копии соответствующего решения.

3. 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, Московской области или муниципальному образованию Московской области, владелец специального счета и (или) региональный оператор в порядке, установленном настоящим

Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

4. В случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, возврат средств каждому собственнику помещения в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размерам уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками этого помещения. При этом собственник помещения в многоквартирном доме сохраняет право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, перечисляются владельцем специального счета и (или) региональным оператором на основании заявления собственника на указанный им банковский счет в соответствии с договором о формировании фонда капитального ремонта в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению заверенную копию решения органа государственной власти или органа местного самоуправления Московской области об изъятии жилого помещения, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 5. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

1. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов.

Правила расчета минимального размера взноса утверждаются Правительством Московской области.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 1 настоящей статьи, или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

2.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот многоквартирный дом.

(часть 2.1 введена Законом Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

3. Минимальный размер взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

4. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы с разбивкой по годам Правительством Московской области. Минимальный размер взноса устанавливается в срок до 1 июня года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы, начиная с 2014 года. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий год указанного трехлетнего периода, может индексироваться с учетом уровня инфляции.

Статья 6. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

(в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

1. 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 лицом, им уполномоченным, в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на такой специальный счет в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом или иной организацией, осуществляющей начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и 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. 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 Московской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля (надзора) за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме (далее - орган государственного 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 решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежеквартально в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, и ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

3. Региональный оператор обязан ежеквартально в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, и ежегодно в срок не позднее 15 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения об общем количестве многоквартирных домов и количестве многоквартирных домов, в которых проведен капитальный ремонт, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

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

5. Информирование органа местного самоуправления Московской области и регионального оператора осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления Московской области и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора.

Статья 8. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств

1. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется центральным исполнительным органом государственной власти Московской области специальной компетенции, осуществляющим исполнительно-распорядительную

деятельность на территории Московской области в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - уполномоченный орган), путем проведения плановых и внеплановых проверок.

(часть 1 в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

2. Проверки деятельности владельца специального счета и регионального оператора проводятся уполномоченным органом в соответствии с ежегодным планом проведения проверок. Внеплановые проверки могут проводиться на основании заявлений, поступивших из правоохранительных органов, или решения попечительского совета регионального оператора. Внеплановые проверки проводятся в порядке, установленном для проведения плановых проверок.

3. Решение о проведении плановой проверки принимается уполномоченным органом и в течение трех календарных дней направляется владельцу специального счета или региональному оператору. К решению о проведении проверки прилагается программа проведения проверки, содержащая перечень вопросов, являющихся предметом проверки, состав лиц, уполномоченных на проведение проверки, и сроки проведения проверки.

4. По результатам проверки оформляется письменный акт проверки, в котором отражаются вопросы, являвшиеся предметом проверки, выявленные нарушения и причины их совершения (по мнению уполномоченного органа), предложения о мерах, которые должны быть предприняты в целях устранения и предотвращения нарушений, в том числе в части привлечения к ответственности лиц, виновных в допущенных нарушениях.

5. Акт проверки направляется владельцу специального счета или региональному оператору не позднее 10 дней со дня окончания проверки и подлежит рассмотрению последним в течение 20 дней с участием представителя уполномоченного органа из состава лиц, проводивших проверку. В случае выявления в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки уголовного преступления, акт проверки направляется в правоохранительные органы согласно их компетенции не позднее 10 дней со дня подписания акта проверки.

6. Главные распорядители средств соответствующих бюджетов, органы государственного финансового контроля Московской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований Московской области, Контрольно-счетная палата Московской области, Министерство финансов Московской области и финансовые органы муниципальных образований Московской области осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

7. Сведения, подлежащие предоставлению владельцем специального счета и региональным оператором в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, направляются лицу,

обратившемуся с соответствующим запросом, в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса. Запрашиваемая информация направляется любым доступным способом, позволяющим обеспечить подтверждение ее получения адресатом.
(часть 7 в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

Статья 9. Региональная программа капитального ремонта

1. Региональной программой определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в многоквартирных домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа утверждается Правительством Московской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки и (или) муниципальной поддержки.
(часть 1 в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

2. Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. По решению Правительства Московской области в региональную программу могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную Правительством Московской области. Порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах, определяются Правительством Московской области. По решению Правительства Московской области в региональную программу не включаются дома, в которых имеется менее чем три квартиры;
(п. 1 в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

(в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

3. Для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, в течение одного месяца со дня вступления настоящего Закона в силу представляют в органы местного самоуправления Московской области информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, по форме, утвержденной уполномоченным органом.

4. Орган местного самоуправления Московской области обобщает поступившую информацию, а также собирает информацию по многоквартирным домам, находящимся в муниципальной и (или) государственной собственности, и по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, в течение месяца после наступления срока, установленного в части 3 настоящей статьи. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования Московской области, представляется органом местного самоуправления Московской области в уполномоченный орган не позднее двух месяцев со дня вступления настоящего Закона в силу.

5. Уполномоченный орган на основании сведений, представленных органами местного самоуправления Московской области, формирует проект региональной программы и направляет его в Правительство Московской области для утверждения.

6. Региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год не позднее 25 января каждого года.

Статья 10. Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы

1. Органы местного самоуправления Московской области не позднее чем через месяц после утверждения региональной программы, а также ежегодно не позднее 1 марта года, предшествующего планируемому, утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы и не позднее 15 дней со дня их утверждения направляют их в уполномоченный орган.

2. Уполномоченный орган на основании полученных краткосрочных планов в течение одного месяца со дня их получения формирует проект плана реализации региональной программы и направляет его в Правительство Московской области для утверждения.

Статья 11. Критерии очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании следующих критериев:

1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

3) техническое состояние многоквартирного дома;

4) процент собираемости взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется с использованием критериев, указанных в части 1 настоящей статьи.

3. Порядок использования критериев, указанных в части 1 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Правительством Московской области.

Статья 12. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона осуществляется органом государственного жилищного надзора.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны ежегодно представлять в орган государственного жилищного надзора информацию о результатах технического обследования многоквартирных домов. Указанная информация представляется в срок до 15 октября года, предшествующего планируемому, по форме, утвержденной органом государственного жилищного надзора. В случае непредставления указанной информации в срок ее обязаны представить органы местного самоуправления Московской области в срок до 30 ноября года, предшествующего планируемому.

3. Орган государственного жилищного надзора на основании данных, представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи, осуществляет свод информации и в срок до 15 декабря представляет ее в уполномоченный орган.

Статья 13. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии с частью 1 статьи 5 настоящего Закона, и может финансироваться за счет средств федерального бюджета, бюджета Московской области, бюджетов муниципальных образований Московской области и иных источников, 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 крышу, устройство выходов на кровлю;

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

5) утепление и (или) ремонт фасада;

6) 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);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, установленного в соответствии с частью 1 статьи 5 настоящего Закона, средства федерального бюджета, бюджета Московской области, бюджетов муниципальных образований Московской области и иных источников могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

3. Стоимость услуг и (или) работ по разработке проектной документации, проведению государственной экспертизы проектной документации не может превышать семь процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Статья 14. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер предельной стоимости каждого из видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством Московской области на три года и может индексироваться с учетом уровня инфляции.

2. Утратила силу. - Закон Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ.

3. Превышение установленной в соответствии с частью 1 настоящей статьи предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 13 настоящего Закона, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в

виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 15. Порядок и условия финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с применением мер финансовой поддержки

Порядок и условия предоставления государственной поддержки на реализацию региональной программы устанавливаются Правительством Московской области.
(в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

Статья 16. Порядок привлечения региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном уполномоченным органом.

Статья 17. Региональный оператор

1. Региональный оператор создается Правительством Московской области в целях своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории Московской области.

2. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет имущественного взноса Московской области и других незапрещенных источников.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Московской области. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора.
(часть 3 введена Законом Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

Статья 18. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных

домах

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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 бюджета Московской области и (или) бюджета муниципального образования Московской области, на территории которого расположен данный многоквартирный дом.

При этом региональный оператор обеспечивает обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, сроков и условий возврата таких заимствований.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) 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 региональной программой, подготовить и направить 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 такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества 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 общего имущества 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 таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществлять приемку выполненных работ;

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

3. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, 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 общего имущества, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

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

6. 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 регионального оператора.

Статья 19. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества 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 общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются 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.

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приемки и документы, подтверждающие оплату оказания услуг и (или) выполнения работ подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет лиц, указанных в части 3 настоящей статьи, в течение 10 дней со дня принятия соответствующего решения.

Статья 20. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы (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), определяется Правительством Московской области в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году, и не может быть более 80 процентов.

(в ред. Закона Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ)

При расчете объема взносов, поступивших на счет, счета регионального оператора на капитальный ремонт за предшествующий год, не учитываются средства, полученные из иных источников, бюджета Московской области и (или) бюджетов муниципальных образований Московской области.

2. Утратила силу. - Закон Московской области от 30.01.2014 N 6/2014-ОЗ.

Статья 21. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора по итогам финансового года подлежит обязательному ежегодному аудиту.

2. Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора попечительский совет регионального оператора утверждает отобранную на конкурсной основе аудиторскую организацию, размер ее вознаграждения.

3. Попечительский совет регионального оператора вправе принимать решение о проведении внеочередного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора.

4. Утверждение договора с аудиторской организацией осуществляется попечительским советом.

5. Аудиторская организация регионального оператора обязана не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая стала ей известна в ходе проведения аудита.

6. Информация о деятельности регионального оператора размещается на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее двух недель со дня принятия решения об утверждении годового отчета и окончания аудита.

Статья 22. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Московской области
А.Ю. Воробьев

1 июля 2013 года
N 66/2013-ОЗ