Закон Челябинской области от 27 июня 2013 г. N 512-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области"

Настоящий Закон устанавливает правовые и организационные основы обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливает порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам.

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона применяются следующие основные понятия:

1) многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; В состав многоквартирного дома могут входить одно или несколько нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

2) региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) - комплекс социально-экономических и организационных мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемых органами государственной власти Челябинской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области (далее - орган местного самоуправления), юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - жилищный кооператив), товариществами собственников жилья, собственниками помещений в многоквартирных домах;

3) региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, создаваемая Челябинской областью в организационно-правовой

форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) взносы на капитальный ремонт - обязательные ежемесячные платежи собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5) специальный счет - счет, открытый в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

6) владелец специального счета - лицо, на имя которого открыт специальный счет;

7) фонд капитального ремонта - аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, смете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 2. Полномочия органов государственной власти Челябинской области по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. К полномочиям Законодательного Собрания Челябинской области по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относится принятие законов Челябинской области, регулирующих отношения в указанной сфере.

2. К полномочиям Правительства Челябинской области по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

1) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) установление порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) принятие решения о создании регионального оператора, определение размера имущественного взноса;

3.1) установление порядка назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

4) утверждение региональных программ капитального ремонта;

5) утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;

6) исключен;

7) установление порядка направления средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме в случае признания такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

8) установление порядка выплаты собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию;

8-1) определение уполномоченного органа исполнительной власти Челябинской области в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - уполномоченный орган);

8-2) определение уполномоченного органа исполнительной власти Челябинской области, осуществляющего контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

9) установление порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;

10) установление порядка принятия решения о проведении аудита регионального оператора, утверждения договора с аудиторской организацией (аудитором);

11) установление порядка и сроков размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне;

12) определение размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт;

12-1) установление порядка проведения и условий конкурса по отбору кредитных организаций, в которых региональный оператор имеет право

открывать счета;

12-2 исключен;

13) иные полномочия, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Законом.

3. К полномочиям уполномоченного органа относятся:

1) выступление от имени Челябинской области по поручению Правительства Челябинской области учредителем регионального оператора;

2) утверждение устава регионального оператора;

2.1) отбор на конкурсной основе аудиторской организации (аудитора), проводящей обязательный аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора;

2-2) установление необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) иные полномочия в соответствии с настоящим Законом.

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

К полномочиям органов местного самоуправления по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах относятся:

1) утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;

2) согласование актов приемки выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) принятие муниципальных правовых актов, определяющих порядок и условия предоставления мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и региональному оператору за счет средств местного бюджета;

4) проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в случае, если такое решение не было принято собственниками;

5) принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирного дома в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6) принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой

капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если в срок, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме;

7) выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в случаях, установленных настоящим Законом;

8) иные полномочия, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Законом.

Глава II. Организация капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Статья 4. 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 финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, 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 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;

8) подготовку сметы расходов на капитальный ремонт, предусматривающий оказание услуг и (или) выполнение работ, указанных в пунктах 1-7 настоящей части;

9) разработку проектной документации на капитальный ремонт, предусматривающий оказание услуг и (или) выполнение работ, указанных в пунктах 1-7 настоящей части (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

10) проведение экспертизы проектной документации на капитальный ремонт, предусматривающий оказание услуг и (или) выполнение работ, указанных в пунктах 1-7 настоящей части, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

11) осуществление строительного контроля при капитальном ремонте, предусматривающем оказание услуг и (или) выполнение работ, указанных в пунктах 1-7 настоящей части.

2. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 5. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. В целях определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также учета и оценки технического состояния многоквартирных домов до и после проведения капитального ремонта осуществляется мониторинг технического состояния многоквартирных домов. Под мониторингом технического состояния многоквартирных домов понимается система наблюдения за техническим состоянием многоквартирных домов, включающая сбор, систематизацию, анализ и оценку сведений о техническом состоянии многоквартирных домов.

2. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Челябинской области.

3. Для осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов сведения о техническом состоянии многоквартирных домов представляют управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении ими таким домом.

В случае непредставления сведений о техническом состоянии многоквартирных домов указанными юридическими и физическими лицами такие сведения представляют органы местного самоуправления.

Объем указанных сведений и сроки их представления определяются Правительством Челябинской области.

4. Сведения, полученные в ходе проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, систематизируются с учетом типа, серии,

этажности, элементов благоустройства, года ввода в эксплуатацию, физического износа многоквартирного дома, а также проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, потребности в капитальном ремонте и других параметров путем внесения в электронную информационно-аналитическую базу данных, порядок ведения которой определяется уполномоченным органом.

Статья 6. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта утверждается Правительством Челябинской области.

2. Разработку и обеспечение реализации региональной программы капитального ремонта осуществляет уполномоченный орган.

Региональная программа капитального ремонта разрабатывается на основании сведений, полученных в ходе проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и формируется на соответствующий период.

3. Региональная программа капитального ремонта содержит:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Челябинской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанных в статье 4 настоящего Закона;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по видам услуг и работ, определенным в статье 4 настоящего Закона;

4) показатели выполнения региональной программы капитального ремонта.

4. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из следующих критериев:

1) срок эксплуатации многоквартирного дома;

2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) степень физического износа конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

4) необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, возникшая в результате последствий, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, техногенная авария и т. д.).

5. Региональной программой капитального ремонта в первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5-1. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6. Решение о переносе установленного региональной программой капитального ремонта срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период принимается собственниками помещений в таком доме на основании акта осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

8. В случае признания в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции после утверждения и опубликования региональной программы капитального ремонта данный многоквартирный дом подлежит исключению из региональной программы капитального ремонта.

9. Оценка показателей выполнения региональной программы капитального ремонта осуществляется уполномоченным органом на основании результатов проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

10. Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в срок до 15 июля года, предшествующего очередному периоду реализации

региональной программы капитального ремонта. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, принимаемый впервые, должен быть утвержден органами местного самоуправления в течение 30 календарных дней со дня официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта. Утвержденные органами местного самоуправления краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в течение 15 календарных дней направляются в уполномоченный орган и региональному оператору.

11. Правительство Челябинской области утверждает краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в срок до 1 октября года, предшествующего очередному периоду реализации региональной программы капитального ремонта. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, принимаемый впервые, утверждается Правительством Челябинской области в течение 90 календарных дней со дня официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.

Статья 7. Порядок установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - минимальный размер взноса) устанавливается Правительством Челябинской области.

2. Минимальный размер взноса определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов. Минимальный размер взноса определяется в рублях в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

3. Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам в срок до 1 ноября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий годы указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции.

Статья 7-1. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании ежемесячных платежных

документов, представленных региональным оператором, в срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Статья 8. Формирование фонда капитального ремонта

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной Правительством Челябинской области региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

2. Минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается как суммарная предельная стоимость капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме, включающая предельные стоимости капитального ремонта всех услуг и (или) работ, входящих в установленный перечень минимально необходимых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных статьей 4 настоящего Закона, с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

3. Размер предельной стоимости по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Челябинской области на три года с разбивкой по годам в срок до 1 сентября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта. Размер предельной стоимости по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается с учетом типа многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в большем размере, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статья 8.1. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете одновременно с перечислением в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации средств фонда капитального ремонта передает соответственно владельцу специального счета и (или) региональному оператору с соблюдением законодательства Российской Федерации в области персональных данных следующие сведения о:

1) собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием размера общей площади помещения, принадлежащего каждому собственнику;

2) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате с указанием срока задолженности, а также размере пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статья 9. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета обязан представлять в орган исполнительной власти Челябинской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора (далее - орган государственного жилищного надзора):

1) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, справку банка об открытии специального счета, копию протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в котором должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, владелец специального счета, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, - в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета;

2) сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, а также о размере остатка средств на специальном счете по форме, утвержденной органом государственного жилищного надзора. Сведения предоставляются в срок до десятого числа месяца, следующего за последним месяцем квартала.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора:

1) копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора либо копию решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, - в течение пяти рабочих дней с момента получения уведомления о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или указанного решения органа местного самоуправления;

2) информацию о счете регионального оператора и поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, по адресный реестр заключенных договоров с собственниками помещений в многоквартирном доме. Указанные сведения представляются ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, по форме, утвержденной органом государственного жилищного надзора.

3. Владелец специального счета на основании письменного запроса, направленного с использованием почтовой связи или сети "Интернет", в течение десяти календарных дней представляет любому собственнику помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

4. Региональный оператор на основании письменного запроса, направленного с использованием почтовой связи или сети "Интернет", в течение десяти календарных дней представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, управляющей организации), а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, уполномоченному действовать от их имени, информацию о размере:

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

2) средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 10. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В случае если в срок, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение месяца с даты истечения срока, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации, принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора и в течение пяти дней с даты принятия соответствующего решения уведомляет о нем регионального оператора и собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято соответствующее решение.

Статья 11. Обеспечение предоставления технической документации и доступа подрядных организаций к общему имуществу в многоквартирном доме для проведения капитального ремонта

Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении ими таким домом обязаны обеспечить:

1) предоставление данных технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов по запросу регионального оператора или органа местного самоуправления для подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

2) беспрепятственный доступ подрядных организаций к общему имуществу в многоквартирном доме для проведения капитального ремонта.

Статья 12. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта 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. При этом за

счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных статьей 4 настоящего Закона, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома устанавливается Правительством Челябинской области.

3. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Челябинской области или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Порядок выплаты региональным оператором и (или) владельцем специального счета средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме устанавливается Правительством Челябинской области.

Статья 13. Меры государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер государственной поддержки за счет средств областного бюджета в случае, если соответствующие средства на предоставление указанной поддержки предусмотрены законом об областном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период на выполнение краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Государственная поддержка может предоставляться:

1) региональному оператору в целях долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, а также в случае, если собственники помещений многоквартирного дома формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах и по решению общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме на основании заключенного договора организация

проведения капитального ремонта помещений в этом доме поручена региональному оператору;

2) товариществу собственников жилья, жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу, которые осуществляют управление многоквартирным домом, управляющей организации в целях долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, если соответствующей управляющей организации по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании заключенного с ней договора поручена организация проведения капитального ремонта этого дома.

3. Государственная поддержка, предусмотренная настоящей статьей, предоставляется в соответствии с Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и бюджетным законодательством Российской Федерации и Челябинской области.

Статья 14. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

Региональный оператор, владелец специального счета ежеквартально представляют в уполномоченный орган отчеты о расходовании денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, в порядке, установленном Правительством Челябинской области.

Глава III. Региональный оператор

Статья 15. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Челябинской области.

2. Структура, компетенция, порядок формирования и срок полномочий органов управления регионального оператора, порядок принятия ими решений устанавливаются учредительными документами регионального оператора.

2-1. Руководитель регионального оператора назначается на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Челябинской области.

3. Надзор за деятельностью регионального оператора, принятием органами управления регионального оператора решений и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора осуществляется попечительским советом регионального оператора, состав которого утверждается Правительством Челябинской области.

Статья 16. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете 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, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Челябинской области.

3. Финансовое обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет взносов учредителя и иных не запрещенных законом источников.

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

Статья 17. Функции регионального оператора

Региональный оператор:

1) исключен;

2) организует начисление, сбор и учет взносов и пеней в связи с ненадлежащей уплатой взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. Средства собственников помещений в многоквартирных домах учитываются региональным оператором отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме по каждому многоквартирному дому на адресном балансе дома;

3) осуществляет действия, направленные на истребование задолженности по неуплаченным взносам на капитальный ремонт, и пеней, начисленных в связи с ненадлежащей уплатой взносов на капитальный ремонт;

4) открывает на свое имя счет в кредитной организации для аккумулирования взносов собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

5) 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;

6) осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора;

7) осуществляет отбор подрядных организаций для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

8) осуществляет финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии с порядком, установленным настоящим Законом;

9) размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обеспечивает доступ к информации о своей деятельности, в том числе на сайте в сети "Интернет";

11) обеспечивает сохранность следующих документов:

учредительных документов регионального оператора, зарегистрированных в установленном порядке;

документа, подтверждающего государственную регистрацию регионального оператора;

документов, подтверждающих права регионального оператора на имущество, находящееся на его балансе;

внутренних документов регионального оператора;

аудиторских заключений, заключений органов государственного или муниципального финансового контроля;

иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, уставом регионального оператора, внутренними документами регионального оператора;

11-1) производит отбор кредитных организаций для открытия счетов в соответствии с порядком, установленным Правительством Челябинской области;

11-2) оказывает консультативную и информационную помощь по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе по вопросам повышения энергетической

эффективности и энергосбережения в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

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

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 регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, 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 регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Челябинской области и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

При этом региональный оператор ведет обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, устанавливает сроки и условия возврата таких заимствований.

2. Региональный оператор обязан:

1) в сроки, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, 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, 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 в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный

срок, за свой счет и своими силами;

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 оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органа исполнительной власти Челябинской области, ответственного за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочных планов ее реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

6) в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Челябинской области;

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

10) разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Челябинской области, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом

Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Челябинской области.

3. В задании на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должны быть предусмотрены решения по отдельным элементам, строительным конструкциям многоквартирного дома, свойствам таких элементов и строительных конструкций, а также по используемым в многоквартирном доме устройствам, технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе эксплуатации такого многоквартирного дома.

4. В случае создания и деятельности на территории Челябинской области одного регионального оператора функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

5. Региональный оператор, а в случае, установленном частью 4 настоящей статьи, орган местного самоуправления и (или) муниципальные бюджетные и казенные учреждения обеспечивают получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме предусматривается изменение параметров многоквартирного дома, его части (высоты, площади, объема), а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций многоквартирного дома, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

6. В случае установления региональным оператором экономической нецелесообразности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме вследствие его неудовлетворительного технического состояния, установленного актом осмотра общего имущества в многоквартирном доме, проводимого в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, региональный оператор направляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложение обратиться в установленном порядке в комиссию для оценки жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда с заявлением о признании такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Статья 19. Порядок приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

1. Приемка услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется путем подписания акта приемки выполненных услуг и (или) работ. Такой акт 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).

2. Порядок согласования акта приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме органом местного самоуправления устанавливается муниципальным правовым актом, которым может быть предусмотрено создание органом местного самоуправления комиссии для согласования приемки выполненных услуг и (или) работ.

3. Региональный оператор обязан уведомить председателя совета дома, собственников помещений в этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домов, органы местного самоуправления не менее чем за десять дней до предполагаемой даты приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме о месте и времени их приемки. Уведомление должно быть также размещено на информационных стендах этого дома и на сайте регионального оператора в сети "Интернет". Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра представителями собственников помещений в многоквартирном доме и органов местного самоуправления результатов выполненных работ (оказанных услуг) с учетом требований безопасности.

Статья 20. Требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), составляет не более 90 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

2. Объем средств, недополученный региональным оператором из-за неуплаты собственниками обязательных взносов в фонды капитального ремонта, невозможность взыскания которых подтверждена постановлением судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства, вынесенным в порядке, установленном Федеральным законом "Об исполнительном производстве", ежегодно подлежит возмещению за счет взносов областного бюджета. Указанные средства подлежат возмещению в случае возврата взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

1) невозможно установить место нахождения должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных

ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

2) у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

Статья 21. Финансирование региональным оператором расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи.

3. Региональный оператор вправе уплачивать в качестве аванса не более чем 30 процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектно-сметной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор может оплачивать за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере, не превышающем предельную стоимость соответствующих услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 22. Зачет средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах

1. В случае если до наступления установленного региональной 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 региональной 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 региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше, 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, формирующими фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Зачет средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах (далее - зачет средств) осуществляется региональным оператором на основании заявления лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме. Для рассмотрения вопроса о зачете средств необходимы копии следующих документов:

1) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в таком доме;

2) акта о приемке выполненных работ;

3) справки о стоимости выполненных работ и затрат;

4) договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5) документов, подтверждающих затраты на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оформленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Копии документов, указанные в части 2 настоящей статьи, должны быть заверены в установленном порядке или представлены с предъявлением подлинника.

4. Региональный оператор рассматривает представленные документы в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета средств или мотивированное решение об отказе в его осуществлении, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение десяти дней с даты принятия соответствующего решения.

5. Решение об отказе в осуществлении зачета средств принимается в следующих случаях:

1) заявление о зачете средств подано ненадлежащим лицом;

2) не представлены документы, указанные в части 2 настоящей статьи;

3) отсутствуют основания для осуществления зачета средств.

6. В случае принятия решения об осуществлении зачета средств региональный оператор составляет расчет размера средств, подлежащих зачету, с указанием периода освобождения собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт.

7. Период освобождения собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт определяется с месяца, следующего за месяцем принятия решения об осуществлении зачета средств.

Статья 23. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Отчетность и аудит регионального оператора осуществляются в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Челябинской области.

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

Статья 24. Обеспечение доступа к информации о деятельности регионального оператора

1. Региональный оператор ежеквартально размещает на своем официальном сайте в сети "Интернет" отчет 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, который должен содержать сведения о:

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

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

2. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, установленные Правительством Челябинской области.

Статья 25. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Челябинская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение

или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Статья 26. Ликвидация регионального оператора

1. Региональный оператор может быть ликвидирован в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Решение о ликвидации регионального оператора может принять только суд по заявлению заинтересованных лиц.

3. При ликвидации регионального оператора документы, указанные в пункте 11 статьи 17 настоящего Закона, передаются в государственный архив в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4. При ликвидации регионального оператора оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется на цели, в интересах которых он был создан.

Глава IV. Заключительные положения

Статья 27. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Челябинской области	М.В. Юревич

N 512-ЗО от 27 июня 2013 г.	11 июля 2013 г.