

Порядок взаимодействия регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирных домах, которые выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, для совершения операций по специальным счетам устанавливается уполномоченным органом при участии регионального оператора и размещается на официальном сайте уполномоченного органа, а также на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 22. Осуществление функций технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

1. Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, осуществляет функции технического заказчика таких услуг и (или) работ, а именно:

1) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и при необходимости обеспечивает подготовку проектной документации на проведение такого капитального ремонта и проведение ее государственной экспертизы, утверждает такую проектную документацию;

2) привлекает в соответствии со статьями 24 настоящего Закона подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, заключает с такими подрядными организациями от своего имени соответствующие договоры;

3) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5) осуществляет иные функции технического заказчика, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случаях, указанных в статье 23 настоящего Закона, 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, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

2. Региональный оператор осуществляет действия, указанные в подпунктах 1 и 2 части первой пункта 1 настоящей статьи (за исключением действий по обеспечению проведения государственной экспертизы проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и утверждения по ее результатам соответствующей проектной документации), в срок не позднее трех месяцев со дня получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме либо решения органа местного самоуправления о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, принятого в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если в срок, установленный федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Региональный оператор несет ответственность за качество проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и за соответствие такой документации требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

3. В соответствии с федеральным законом 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 индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

4. Региональный оператор контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

5. Региональный оператор осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ в соответствии с заключенными им с подрядными организациями договорами на основании акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Региональный оператор согласовывает акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ 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), в течение пяти дней со дня подписания такого акта региональным оператором и подрядной организацией.

Региональный оператор не позднее дня, следующего за днем согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ 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), направляет такой акт на согласование в орган местного самоуправления.

Статья 23. Случаи, в которых 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, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором

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, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления тех муниципальных образований, на территории которых распо-

Официальным опубликованием закона Свердловской области, иного нормативного правового акта Свердловской области считается первая публикация его полного текста в «Областной газете» или первое размещение (опубликование) его полного текста на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определяемом законом Свердловской области (**статья 61 Устава Свердловской области**)

ложены соответствующие многоквартирные дома, на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в следующих случаях:

1) если в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и капитальный ремонт общего имущества в котором необходимо провести в соответствии с региональной программой капитального ремонта, имеются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности;

2) если финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме планируется осуществляться с привлечением средств из бюджета муниципального образования, на территории которого расположен такой многоквартирный дом;

3) при обращении к региональному оператору органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и капитальный ремонт общего имущества в котором необходимо провести в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

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, счетах регионального оператора, могут осуществляться муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, в случаях, указанных в подпунктах 1 и 2 части первой настоящей статьи, по предложению органов местного самоуправления, на территории которых расположены соответствующие многоквартирные дома.

Статья 24. Порядок привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

Региональный оператор, а в случаях, указанных в статье 23 настоящего Закона, органы местного самоуправления, муниципальные бюджетные учреждения привлекают подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по результатам отбора, осуществляемого путем проведения конкурса (далее – отбор).

Критерии отбора подрядных организаций, порядок его проведения и порядок заключения договоров с подрядными организациями, прошедшими отбор, устанавливаются уполномоченным органом в соответствии с настоящим Законом.

Порядок проведения отбора подрядных организаций, указанный в части второй настоящей статьи, должен предусматривать возможность участия собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в проведении такого отбора.

Статья 25. Финансирование региональным оператором капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

1. В соответствии с федеральным законом региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, являются акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, согласованный в соответствии с частями второй и третьей пункта 5 статьи 22 настоящего Закона 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), и органом местного самоуправления.

3. Региональный оператор может улучшать в качестве аванса не более 30 процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Размер 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 вклада на капитальный ремонт, определяется уполномоченным органом по каждому виду таких услуг и (или) работ и размещается им на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в статье 17 настоящего Закона, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде вклада на капитальный ремонт сверх минимального размера вклада на капитальный ремонт.

5. Региональный оператор в порядке, установленном Правительством Свердловской области, по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иному специализированному потребителю кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицо, которое в соответствии с федеральным законом вправе действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами:

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

2) сведения о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Региональный оператор может использовать средства, полученные им от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора (далее — за-

емные средства), при соблюдении условия, указанного в статье 18 настоящего Закона.

Размер заемных средств не должен превышать 90 процентов от размера накопленного к моменту заимствования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта, средства которого предполагается использовать для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах.

Региональный оператор ведет учет заемных средств и обеспечивает их возврат в фонд капитального ремонта, средства которого были использованы для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах.

Статья 26. Взаимодействие регионального оператора с органами государственной власти Свердловской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

1. Региональный оператор в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, взаимодействует:

1) с уполномоченным органом, в том числе при подготовке в соответствии со статьей 7 настоящего Закона региональной программы капитального ремонта;

2) с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, в том числе при осуществлении им в соответствии со статьей 15 настоящего Закона контроля за формированием фонда капитального ремонта;

3) с исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным федеральным законом и настоящим Законом требованиям;

4) с исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

5) с иными органами государственной власти Свердловской области.

2. Региональный оператор в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, взаимодействует с органами местного самоуправления, в том числе по вопросам:

1) информирования регионального оператора о принятом в случаях, установленных федеральным законом, органом местного самоуправления решении о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора;

2) информирования регионального оператора о принятом органом местного самоуправления решении об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях освобождения собственников такого многоквартирного дома от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка;

3) заключения в случаях, указанных в статье 23 настоящего Закона, договора с региональным оператором, на основании которого 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, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями;

4) направления региональным оператором предложений, в соответствии с которыми органы местного самоуправления принимают решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если в срок, установленный федеральным законом, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме;

5) информирования регионального оператора о принятом органом местного самоуправления решении, указанном в подпункте 4 настоящего пункта;

6) обращения в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора в случае, установленном федеральным законом;

7) согласования органом местного самоуправления акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

8) получения региональным оператором муниципальной поддержки за счет средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Региональный оператор взаимодействует с органами государственной власти Свердловской области и органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законом и настоящим Законом, в том числе запрашивает у них необходимую для осуществления его деятельности информацию и направляет им предложения по реализации положений законодательства Российской Федерации и законодательства Свердловской области в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и совершенствованию такого законодательства.

Статья 27. Оказание региональным оператором консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Региональный оператор оказывает консультационную помощь по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах путем организации регулярного приема граждан и юридических лиц.

2. Региональный оператор оказывает информационную помощь по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах путем размещения информации о своей деятельности на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

3. Региональный оператор оказывает организационно-методическую помощь по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах путем проведения семинаров, совещаний, конференций с участием граждан и юридических лиц не реже одного раза в год, а также

путем выпуска информационно-методических материалов для граждан и юридических лиц не реже одного раза в год.

4. Региональный оператор оказывает консультационную, информационную и организационно-методическую помощь по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном в соответствии с настоящим Законом уполномоченным органом.

Статья 28. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

1. В соответствии с федеральным законом 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), определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год.

Размер доли, указанной в части первой настоящего пункта, составляет 90 процентов.

2. Требованиями к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, помимо требования, указанного в пункте 1 настоящей статьи, также являются следующие требования:

1) привлечение региональным оператором по кредитному договору заемных средств в целях финансирования услуг и (или) работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, допускается только при одновременном соблюдении следующих условий:

кредитный договор заключается только с российскими кредитными организациями;

ставка, предусмотренная в кредитном договоре, не должна превышать ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, установленную на момент заключения кредитного договора;

кредитный договор заключается с согласия представителей Свердловской области в органах управления регионального оператора;

2) процент дебиторской задолженности перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт, уплачиваемым собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не должен превышать 30 процентов от общего объема средств, которые должны поступить региональному оператору в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) процент кредиторской задолженности регионального оператора, возникшей в связи с оказанием услуг и (или) выполнением работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не должен превышать 30 процентов от общей стоимости услуг и (или) работ по заключенным региональным оператором договорам, в связи с исполнением которых возникла кредиторская задолженность.

3. Превышение в два и более раза допустимого уровня дебиторской и кредиторской задолженности, указанного в подпунктах 2 и 3 пункта 2 настоящей статьи, является основанием для проведения проверки деятельности регионального оператора и принятия мер, направленных на ликвидацию соответствующей задолженности.

Проверка деятельности регионального оператора и принятие мер, направленных на ликвидацию соответствующей задолженности, осуществляются в порядке, установленном Правительством Свердловской области.

Статья 29. Отчет о деятельности регионального оператора

1. Региональный оператор ежегодно подготавливает отчет о своей деятельности, включающий годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность регионального оператора, а также иные сведения, указанные в пункте 2 настоящей статьи. Отчет о деятельности регионального оператора за год, предшествующий текущему году, направляется Губернатору Свердловской области, в Правительство Свердловской области, Законодательное Собрание Свердловской области, уполномоченный орган и Общественную палату Свердловской области в срок не позднее 1 июня текущего года.

К отчету о деятельности регионального оператора должно быть приложено аудиторское заключение, подготовленное по результатам аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регионального оператора, проведенного в соответствии с федеральным законом и настоящим Законом.

2. Отчет о деятельности регионального оператора наряду с годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью регионального оператора включает в себя:

1) сведения, которые предоставляются региональным оператором, в том числе выступающим в качестве владельца специальных счетов, в уполномоченный орган государственной власти Свердловской области, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор;

2) сведения об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и о финансировании такого капитального ремонта;

3) сведения о выполнении требований к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, указанных в статье 28 настоящего Закона;

4) сведения, включаемые в систему учета фондов капитального ремонта;

5) иные сведения, определенные уполномоченным органом.

3. Отчет о деятельности регионального оператора и аудиторское заключение, указанное в части второй пункта 1 настоящей статьи, размещаются в системе учета фондов капитального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Отчет о деятельности регионального оператора и аудиторское заключение, указанное в части второй пункта 1 настоящей статьи, размещаются также на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Размещение в соответствии с частями первой и второй настоящего пункта отчета о деятельности регионального оператора и аудиторского заключения, указанного в части второй пункта 1 настоящей статьи, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной, коммерческой тайне и защите персональных данных.