Вносится губернатором

 Амурской области Проект

**З А К О Н**

**А М У Р С К О Й О Б Л А С Т И**

**О СОЗДАНИИ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Статья 1. Предмет регулирования Закона**

Настоящий Закон регулирует вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах области, в пределах полномочий предоставленных Жилищным кодексом органам государственной власти области.

**Статья 2**. **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) определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный статьей 12 настоящего Закона перечень работ и (или) услуг 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, с учетом технических параметров и степени благоустройства многоквартирных домов, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирных домов, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков).

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

 3. Минимальный размер взноса устанавливается Правительством области на следующий год в срок до 1 октября текущего года.

 **Статья 3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

 1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – ежемесячные взносы), за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом в размере установленном в соответствии со статьей 2 настоящего Закона, или если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере,

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

**Статья 4. Принятие решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта**

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом 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 капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

2. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете, счетах регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения срока, установленного частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

**Статья 5. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт**

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт ежемесячно, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

Региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, ресурсоснабжающей организацией договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и (или) 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).

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Статья 6. Учет фондов капитального ремонта регионального оператора**

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет (счета) в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, 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 процентов;

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

3. Региональный оператор, по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), или, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме, одному из собственников помещений в таком доме, имеющему право действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом или иному лицу, имеющему полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Указанные сведения в письменном виде направляются лицу, обратившемуся с соответствующим запросом, в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса.

**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 области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора (далее орган 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 решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета.

2. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган жилищного надзора сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежеквартально, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор в течение 10 рабочих дней с момента заключения договора с собственниками помещений в многоквартирном доме представляет в орган 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 решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса.

4. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган жилищного надзора сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Региональный оператор также обязан ежеквартально, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

5. Орган жилищного надзора области ведет реестр уведомлений, указанных в части 1, 3 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

6. Ведение указанных реестров указанных в части 5 настоящей статьи осуществляется органом жилищного надзора в электронной форме. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 5 настоящей статьи, осуществляется 2 раза в год в письменном виде (по сведениям за первое полугодие в июле текущего года, по сведениям за второе полугодие в январе года, следующего за отчетным). При поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора ответ на запрос направляется в письменном (электронном) виде в течение десяти рабочих дней с даты его поступления ворган жилищного надзора.

**Статья 8. Порядок разработки и утверждения региональной программы**

1. Для формирования региональной программы товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющие организации (далее – лица, осуществляющие управление многоквартирными домами) в течение одного месяца с даты вступления в силу настоящего Закона, представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют по форме, утвержденной исполнительным органом государственной власти области, проводящим государственную политику и осуществляющим отраслевое управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства области (далее - уполномоченный орган).

2. Орган местного самоуправления 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 срок, установленный в части 1 настоящей статьи.

Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию и определяет необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в порядке установленном Правительством области.

Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, предоставляется органом местного самоуправления региональному оператору в течение двух месяцев с даты вступления в силу настоящего Закона.

3. Уполномоченный орган, на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, в течение двух месяцев с момента их поступления, формирует проект региональной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство области.

4. Правительство области утверждает региональную программу в течение одного месяца с даты поступления ее проекта от уполномоченного органа.

5. Региональная программа подлежит ежегодной актуализации, которая осуществляется в порядке, предусмотренном частями 1 – 4 настоящей статьи, один раз в год. Правительство области утверждает региональную программу с учетом внесенных в неё изменений и дополнений не позднее 1 октября каждого года.

**Статья 9 Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы**

В целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки капитального ремонта, уполномоченный орган, органы местного самоуправления, утверждают краткосрочные (сроком до трех лет), планы реализации региональной программы, в порядке, установленном Правительством области.

**Статья 10. Порядок определения в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта осуществляется исходя из следующих критериев:

 1) износ общего имущества многоквартирного дома;

 2) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

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

 4) полнота поступлений ежемесячных взносов.

3. Определение очередности проведения капитального ремонта среди многоквартирных домов, отвечающих требованиям, установленным в части 1 настоящей статьи, осуществляется с использованием критериев, указанных в части 2 настоящей статьи.

4. Порядок применения критериев, указанных в части 2 настоящей статьи, при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Правительством области.

**Статья 11. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов**

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов, в целях реализации настоящего Закона осуществляетсяорганом жилищного надзора, в порядке установленном Правительством области.

2. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами обязаны ежегодно представлять в органы местного самоуправления информацию о техническом состоянии многоквартирных домов, в срок до 15 июля текущего года, по состоянию на 1 июля текущего года.

3. Органы местного самоуправления в срок до 15 августа текущего года представляют в орган жилищного надзора информацию, предусмотренную в части 2 настоящей статьи, а также сведения о многоквартирных домах, информация о которых не представлена, в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

**Статья 12. 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, установленного в соответствии с частью 1 статьи 2, частью 1 статьи 3 настоящего Закона и 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.

 8) разработку проектной документации и (или) проведение ее государственной экспертизы (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

9) энергетическое обследование.

2. За счет средств областного бюджета могут финансироваться услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в части 1 настоящей статьи.

3. 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 услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Статья 13. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

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 взноса на капитальный ремонт, устанавливается Правительством области.

**Статья 14. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Порядок привлечения региональным оператором, в том числе для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством области.

**Статья 15. Правовое положение регионального оператора**

1.Решение о создании регионального оператора принимает Правительство области.

Функции и полномочия учредителя регионального оператора осуществляет уполномоченный орган.

2. Региональный оператор имеет счета в российских кредитных организациях, размер собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей и информация о которых размещена на официальном сайте Центрального Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в целях реализации настоящего Закона.

**Статья 16. Функции регионального оператора**

 Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта;

5) взаимодействие с органами государственной власти 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;

6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также реализации иных программ в сфере модернизации жилищно-коммунального хозяйства, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

 7) иные предусмотренные Жилищным кодексом, настоящим Законом и учредительными документами регионального оператора функции.

**Статья 17. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах**

Договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта заключаются региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирном доме в Порядке, утвержденном Правительством области.

**Статья 18. Организация проведения и осуществление финансирования региональным оператором 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 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, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета области и (или) местного бюджета.

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) в сроки, предусмотренные настоящим Законом, 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 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 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.

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 заключает договор с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в случае нахождения многоквартирного дома за пределами того муниципального образования, на территории которого находится региональный оператор.

5. 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, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

6. 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.

**Статья 19. Возврат средств фонда капитального ремонта**

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции, в порядке, установленном Правительством области.

2. 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, Амурской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном Правительством области, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

**Статья 20. Порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (сократить, оставить лишь порядок\_**

1. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное 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 услуг и (или) 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 на основании следующих документов: договора на выполнение услуг и (или) работ, акта приемки, документы, подтверждающие оплату указанных услуг и (или) работ. 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 указанных услуг и (или) работ. 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.

3. Региональный оператор осуществляет проверку документов представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в течение одного месяца с даты их поступления и принимает мотивированное решение об осуществлении зачета, о котором в письменной форме уведомляет лиц, представивших документы.

**Статья 21. Основные 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), определяется в размере не более 80 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, за исключением случая, установленного частью 2 настоящей статьи.

2. В первый год реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов региональный оператор вправе направить на ее финансирование не более 70 процентов от объема взносов на капитальный ремонт, планируемых к поступлению на счет, счета регионального оператора.

**Статья 22. Отчетность и аудит регионального оператора**

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

 Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены Правительством области.

**Статья 23. Вступление в силу настоящего Закона**

 Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его [официального опубликования](http://base.garant.ru/28251528/).