

**Закон Тамбовской области от 23 июля 2013 года №309-З**  
**"Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области"**

Вступает в силу:

1 января 2014 г., 1 января 2015 г.

Принят Тамбовской областной Думой 19 июля 2013 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования и цели настоящего Закона

Настоящий Закон устанавливает правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области, регулирует порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и требования к этим программам, порядок деятельности регионального оператора системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области, порядок выполнения региональным оператором своих функций и порядок осуществления им финансирования капитального ремонта, а также иные положения, необходимые для организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области.

Статья 2. Основные термины и понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей применения настоящего Закона применяются следующие термины и понятия:

- 1) взносы на капитальный ремонт - обязательные ежемесячные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в размере, устанавливаемом в соответствии с настоящим Законом, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере;
- 2) капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - капитальный ремонт) - проведение предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области услуг и (или) работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме и обеспечения безопасности проживания граждан в многоквартирном доме;
- 3) лица, обязанные вносить взносы на капитальный ремонт - собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, за исключением собственников помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или в отношении которых исполнительным органом

государственной власти или органом местного самоуправления приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию;

4) минимальный размер взноса на капитальный ремонт - размер взноса на капитальный ремонт, устанавливаемый администрацией Тамбовской области ежегодно в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Министерством регионального развития Российской Федерации, и который может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5) многоквартирный дом - для целей применения настоящего Закона, под многоквартирным домом понимается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме, а квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

6) жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

7) региональный оператор - специализированная некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области (далее - региональный оператор);

8) специальный счет - счет, открытый в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

9) фонд капитального ремонта - аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, 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;

10) программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области (далее - региональная программа капитального ремонта) - перечень мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области за счет средств бюджетов Тамбовской области, местных бюджетов и формируемая на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области.

## Глава 2. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома

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

1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (далее - минимальный размер взноса) устанавливается в порядке, предусмотренном методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации органом дифференцировано с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов объектов общего имущества в многоквартирном доме и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается ежегодно администрацией Тамбовской области до первого мая года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капитального ремонта, в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме, за исключением жилых домов блокированной застройки, обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи и частью 8 статьи 8 настоящего Закона в размере, установленном в соответствии с частью 2 настоящей статьи, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

4. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Тамбовской области или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или решения об изъятии земельного участка.

5. 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.

6. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

7. 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 услуг и (или) работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитываются в порядке, установленном настоящим Законом, 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.

#### Статья 4. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

2. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в соответствии с частью 1 статьи 3 настоящего Закона;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Тамбовской области.

5. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном настоящим Законом порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

6. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченное ими лицо должны в течение десяти дней с момента принятия решения, но в пределах срока, установленного частью 5 настоящей статьи, направить в адрес органа местного самоуправления копию протокола общего собрания таких собственников, которыми оформлено это решение.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченное ими лицо должны в течение десяти дней с момента принятия решения, но в пределах срока, установленного частью 5 настоящей статьи, направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение с приложением списка всех собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего фамилию, имя, отчество собственника, номер помещения, принадлежащего собственнику.

7. Не позднее чем за один месяц до окончания срока, установленного частью 5 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

8. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленном частью 6 настоящей статьи порядке, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного

дома на счете регионального оператора. О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия. Собственники помещений в таком многоквартирном доме уведомляются региональным оператором о решении, принятом в отношении них органом местного самоуправления в порядке, установленном органами управления 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 на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете 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.

3. Региональный оператор, владелец специального счета вправе уполномочить третье лицо на предоставление платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе начисление таких взносов, от имени регионального оператора, владельца специального счета. При этом, обязательным условием такого соглашения должно являться обеспечение перечисления взносов на капитальный ремонт в полном объеме непосредственно на счет, счета регионального оператора или специальный счет.

#### Статья 6. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 4 настоящего Закона, справки банка об открытии специального счета, а также документа, подтверждающего полномочия лица, действующего от имени владельца специального счета.

2. Региональный оператор обязан ежегодно, в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного 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 пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан ежегодно, в срок не позднее первого февраля года, следующего за отчетным, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о размере остатка средств на специальном счете на конец отчетного года с приложением справки банка о размере остатка на специальном счете. Владелец специального счета также обязан ежеквартально, в срок до пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений и сведений, указанных в частях 1, 2 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.

5. Форма уведомлений и сведений, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, а также порядок их представления в орган государственного жилищного надзора Тамбовской области, а также порядок ведения реестров, указанных в части 4 настоящей статьи, устанавливаются администрацией Тамбовской области.

6. Информирование органа местного самоуправления и регионального оператора, предусмотренное частью 4 настоящей статьи, осуществляется не реже одного раза в шесть месяцев или при поступлении соответствующего запроса от органа местного самоуправления и (или) регионального оператора. Ответ на запрос направляется в течение пяти дней с даты его поступления в орган государственного жилищного надзора.

#### Статья 7. 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. В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет регионального оператора задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

3. В случае если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Закона.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. 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 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения

владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

#### Статья 8. 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 услуг и (или) работ, предусмотренных настоящим Законом, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных услуг и (или) 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 законодательством Российской Федерации по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Тамбовской 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.

#### Статья 9. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) региональный оператор, в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

4. Договор специального счета является бессрчным.

5. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определенных жилищным законодательством Российской Федерации, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

6. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

#### Статья 10. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в части 2 статьи 9 настоящего Закона, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определенного жилищным законодательством Российской Федерации, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора, в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;  
2) на другой специальный счет в случае изменения владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи, также региональный оператор вправе

обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

#### Статья 11. Совершение операций по специальному счету

##### 1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- 1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в настоящем Законе;
- 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в настоящем Законе, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- 3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- 6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
- 7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных настоящим Законом;
- 8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на

оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

Статья 12. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств областного бюджета, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами Тамбовской области, муниципальными правовыми актами (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Глава 3. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Статья 13. Региональная программа капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

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

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) порядок разработки и утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) региональных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

2. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (продление межремонтных сроков) допускается по результатам технических осмотров многоквартирного дома, проводимых и оформляемых в порядке, установленном актом администрации Тамбовской области с учетом положений акта Правительства Российской Федерации о порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, принятого во исполнение подпункта 10.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

По результатам актуализации региональной программы капитального ремонта осуществляется актуализация соответствующих краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном региональной программой капитального ремонта.

4. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, 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, муниципальной поддержки капитального ремонта администрацией Тамбовской области, органами местного самоуправления утверждаются региональные и муниципальные краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на срок три года в порядке, установленном региональной программой капитального ремонта с учетом особенностей, установленных статьей 15 настоящего Закона.

Статья 14. Порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта

1. Региональная программа капитального ремонта формируется органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области и утверждается администрацией Тамбовской области.

2. Многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта дифференцированно, в зависимости от типа муниципального образования Тамбовской области.

3. В целях формирования региональной программы капитального ремонта органы местного самоуправления не позднее тридцатого марта года, предшествующего году реализации программы, направляют предложения для включения в региональную программу капитального ремонта (далее - муниципальные предложения по капитальному ремонту) в орган исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области.

4. Муниципальные предложения по капитальному ремонту включают:

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;
- 3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества.

5. Орган исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области, на основании предложений органов местного самоуправления формирует региональную программу капитального ремонта в соответствии с требованиями, установленными настоящим Законом и не позднее двадцатого апреля, предшествующего году реализации программы представляет проект программы капитального ремонта в установленном порядке в администрацию Тамбовской области.

6. Администрация Тамбовской области утверждает региональную программу капитального ремонта и обеспечивает ее опубликование в следующем порядке:

- 1) при первоначальном утверждении региональной программы капитального ремонта - не позднее августа года, предшествующего году реализации начала реализации региональной программы капитального ремонта;
- 2) при последующей актуализации - не позднее 30 апреля года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта.

7. Актуализация региональной программы капитального ремонта, в том числе ее опубликование, в рамках ежегодной обязательной актуализации осуществляется в порядке, установленном для ее принятия, до тридцатого апреля года, предшествующего году реализации актуализированной региональной программы капитального ремонта.

Актуализация региональной программы по мере необходимости осуществляется в любое время в порядке, установленном для ее принятия.

8. Основаниями для актуализации региональной программы капитального ремонта могут являться:

- 1) выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в региональную программу капитального ремонта;
- 2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;
- 3) изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта.

9. Методическое обеспечение подготовки муниципальных предложений по капитальному ремонту осуществляется органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области.

Статья 15. Особенности разработки и утверждения краткосрочных региональных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта

1. Порядок разработки и утверждения краткосрочных региональных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта определяется региональной программой капитального ремонта с учетом требований настоящей статьи.

2. Администрация Тамбовской области и органы местного самоуправления утверждают и опубликовывает в установленном порядке краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта ежегодно до первого июня года, предшествующего планируемому в порядке, утвержденном региональной программой капитального ремонта.

3. Утвержденные органами местного самоуправления краткосрочные муниципальные планы реализации региональной программы в течение трех дней со дня их утверждения направляются в орган исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющий реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области, и региональному оператору.

4. Методическое обеспечение подготовки краткосрочных муниципальных планов реализации региональной программы по капитальному ремонту осуществляется органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области.

Статья 16. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта

1. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых:

- 1) 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) необходимость капитального ремонта требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

2. Очередность включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, не имеющих оснований для включения в региональную программу в первоочередном порядке, определяется в соответствии со следующим критериями:

- 1) износ многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3. При принятии решения об определении очередности включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта учитывается соответствие многоквартирного дома совокупности критериев, установленных в части 2 настоящей статьи. При соответствии наибольшему количеству установленных критериев многоквартирный дом включается в региональную программу капитального ремонта.

4. Порядок оценки многоквартирных домов для включения в региональную программу капитального ремонта согласно очередности, установленной частью 2 настоящей статьи, определяется региональной программой капитального ремонта.

Статья 17. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов

1. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов в целях реализации настоящего Закона (далее - мониторинг технического состояния) на постоянной основе проводится органом государственного жилищного надзора Тамбовской области.

2. Мониторинг технического состояния осуществляется на основании данных о техническом состоянии многоквартирного дома, представляемых ежегодно до первого февраля текущего года в орган государственного жилищного надзора Тамбовской области, лицами, осуществляющими, управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, и в порядке, утвержденном органом государственного жилищного надзора Тамбовской области.

3. Орган государственного жилищного надзора Тамбовской области ежегодно до первого марта текущего года, представляет в администрацию Тамбовской области доклад о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Тамбовской области, включающий предложения по обеспечению сохранности, нормативного состояния многоквартирных домов и безопасности проживания в них.

4. Результаты мониторинга технического состояния учитываются при формировании региональной программы капитального ремонта.

Глава 4. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

### **Статья 18. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

При этом, досрочное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в рамках реализации региональной программы капитального ремонта для собственников, которые формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, возможно только при условии достаточности накопленных средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта, о проведении которого принято решение собственниками.

3. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам 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.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

5. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

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

6. В случае если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, 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 принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора. О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме уведомляются региональным оператором о решении, принятом в отношении них органом местного самоуправления в порядке, установленном органами управления регионального оператора.

7. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида услуг и (или) работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. О принятии соответствующего решения орган местного самоуправления уведомляет регионального оператора в течение пяти дней с момента его принятия.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления, при этом решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме в указанном случае принимается с учетом требований, установленных частями 3 - 6 настоящей статьи. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме и (или) орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

8. Порядок рассмотрения разногласий, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором в ходе рассмотрения предложений, представленных в соответствии с частью 3 настоящей статьи, определяется администрацией Тамбовской области.

#### Статья 19. Капитальный ремонт 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, установленного в соответствии со статьей 3 настоящего Закона, 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) разработка проектной документации, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;
- 9) проведение государственной экспертизы проекта в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение.

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 дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, помимо предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

3. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, утверждается администрацией Тамбовской области.

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств муниципальной поддержки, утверждается органами местного самоуправления.

#### Статья 20. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда

капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается администрацией Тамбовской области.

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества определяется дифференцированно по видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, указанным в части 1 статьи 19 настоящего Закона.

3. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества производится и представляется в администрацию Тамбовской области органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области, одновременно с представлением региональной программы капитального ремонта.

4. Расчет размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества производится в соответствии с методикой, утвержденной органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области.

Статья 21. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем проведения публичных торгов.

2. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается администрацией Тамбовской области.

Статья 22. Порядок приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Приемка оказанных (выполненных) услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется комиссионно с участием уполномоченного представителя собственников помещений в многоквартирном доме и представителя органа государственного жилищного надзора Тамбовской области.

2. Порядок осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе порядок создания и работы комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества (далее - комиссия), порядок урегулирования разногласий, возникающих в ходе осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, устанавливаются региональным оператором по согласованию с органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области, с учетом требований, установленных настоящей статьей.

3. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (далее - акт приемки), за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи.

4. Акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда такое согласование невозможно в связи с наличием разногласий, которые должны быть рассмотрены в установленном порядке.

Основанием для отказа в согласовании акта приемки может быть только несоответствие услуг (работ) требованиям договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества.

5. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

#### Глава 5. Статус, цели, функции и порядок деятельности регионального оператора

##### Статья 23. Региональный оператор

1. В целях реализации настоящего Закона создается региональный оператор.

2. Статус, функции, полномочия, цели и порядок деятельности регионального оператора определяются Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и актами Тамбовской области.

3. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

4. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

5. Региональный оператор имеет печать с изображением герба Тамбовской области и со своим наименованием.

6. Региональный оператор вправе открывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке банковские счета на территории Российской Федерации в целях реализации настоящего Закона.

7. Местом нахождения регионального оператора является город Тамбов.

##### Статья 24. Цели деятельности и функции регионального оператора

1. Региональный оператор создается в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта на территории Тамбовской области.

2. 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.

Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого 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 поддержки, муниципальной поддержки;
- 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) предоставление гарантий при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту многоквартирных домов;
- 7) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта многоквартирных домов;
- 8) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 9) управление временно свободными денежными средствами, в порядке, установленном Попечительским советом регионального оператора;
- 10) осуществление контроля за целевым использованием средств регионального оператора получателями государственной и (или) муниципальной поддержки;
- 11) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, законодательством Тамбовской области и уставом регионального оператора функции.

#### Статья 25. Имущество регионального оператора

##### 1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя (учредителей);
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) доходов от инвестирования временно свободных средств регионального оператора;
- 4) кредитов, займов, полученных региональным оператором в целях реализации региональной программы капитального ремонта;
- 5) других, не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

3. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих

многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

4. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

5. Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется за счет средств областного бюджета.

Статья 26. 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, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Тамбовской области и (или) местного бюджета.

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

- 1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 18 настоящего Закона, 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. 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 в случаях принятия решения Правлением регионального оператора о передаче указанных функций органам местного самоуправления и (или) муниципальным бюджетным учреждениям по согласованию с ними.

5. Порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается региональным оператором.

6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность 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.

7. 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 27. Договоры, заключаемые региональным оператором с собственниками помещений в многоквартирных домах

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 8 статьи 4 настоящего Закона, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Законом, перечислить денежные средства в размере фонда

капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

3. Типовая форма договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта утверждается Правлением регионального оператора.

4. Региональный оператор обязан направить проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, в течение десяти дней с даты получения региональным оператором копии протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является описание состава общего имущества многоквартирного дома. Указанное описание представляется региональному оператору лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение десяти дней со дня получения соответствующего запроса регионального оператора.

#### Статья 28. 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 на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции.

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

3. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Тамбовской области или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном настоящим Законом, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

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

5. Средства, подлежащие возврату собственнику помещения, перечисляются региональным оператором на основании заявления собственника, на указанный им банковский счет в течение шести месяцев с даты получения заявления. Собственник обязан приложить к заявлению выписку из Единого государственного

реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую его право собственности на помещение на дату подачи заявления.

Статья 29. Зачет стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны и (или) 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 услуг и (или) работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) 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 после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

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

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение десяти дней с даты принятия соответствующего решения.

Статья 30. Учет фондов капитального ремонта регионального оператора

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора 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. Ведение такого учета может осуществляться региональным оператором в электронной форме.

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 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), и 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, выдано в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

4. Порядок предоставления сведений, указанных в части 3 настоящей статьи, утверждается региональным оператором.

Статья 31. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

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, которая не может превышать восьмидесяти процентов.

Статья 32. Органы управления регионального оператора

Органами управления регионального оператора являются Попечительский совет, Правление и генеральный директор.

Статья 33. Попечительский совет регионального оператора

1. Попечительский совет регионального оператора осуществляет надзор за деятельностью регионального оператора, в том числе за исполнением принимаемых иными органами управления регионального оператора решений, использованием средств регионального оператора, соблюдением региональным оператором законодательства Российской Федерации, Тамбовской области и иных документов регионального оператора.

2. Попечительский совет регионального оператора действует на общественных началах, члены Попечительского совета не состоят в штате регионального оператора.

3. Председателем Попечительского совета является заместитель главы администрации Тамбовской области, назначенный главой администрации Тамбовской области.

4. Состав Попечительского совета утверждается администрацией Тамбовской области по представлению главы администрации Тамбовской области. В состав Попечительского совета помимо председателя Попечительского совета сроком на пять лет включаются:

- 1) три члена по представлению администрации Тамбовской области;
- 2) три члена по представлению Тамбовской областной Думы;
- 3) один член по представлению Общественной палаты Тамбовской области.

5. Полномочия членов Попечительского совета, утвержденных в установленном порядке, могут быть прекращены досрочно на основании представлений соответственно администрации Тамбовской области, Тамбовской областной Думы, Общественной палаты Тамбовской области. Указанные в настоящем пункте представления должны содержать предложения о назначении новых членов Попечительского совета. При этом полномочия членов Попечительского совета, в отношении которых поданы представления о досрочном прекращении их полномочий, прекращаются с даты назначения новых членов Попечительского совета.

6. Члены Попечительского совета не могут являться членами Правления.

7. Порядок деятельности Попечительского совета определяется уставом регионального оператора и Положением о Попечительском совете.

Статья 34. Полномочия Попечительского совета регионального оператора

1. При выполнении региональным оператором возложенных на него функций Попечительский совет:

- 1) определяет приоритетные направления деятельности регионального оператора, принципы формирования, использования средств регионального оператора и его имущества
- 2) рассматривает информацию по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также вырабатывает рекомендации для других органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях Попечительского совета;
- 3) утверждает годовой отчет регионального оператора, направляет его в администрацию Тамбовской области, Тамбовскую областную Думу, Общественную палату Тамбовской области;
- 4) рассматривает результаты мониторинга исполнения программ, реализуемых региональным оператором, а также выполнения предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Тамбовской области условий предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки;
- 5) ежегодно утверждает по представлению Правления основные направления и порядок расходования средств регионального оператора, общий объем административно-хозяйственных расходов регионального оператора, а также его изменения;
- 6) утверждает по представлению Правления положение о Правлении, генеральном директоре;
- 7) утверждает аудиторскую организацию, отобранную на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассматривает и принимает решения по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;
- 8) принимает иные решения в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

2. Передача полномочий Попечительского совета, предусмотренных настоящим Законом, Правлению или генеральному директору не допускается.

3. Попечительский совет вправе запрашивать любую необходимую информацию от Правления, генерального директора.

Статья 35. Правление регионального оператора

1. Правление является коллегиальным органом управления регионального оператора.

2. В состав Правления входят генеральный директор и члены Правления. Количественный состав членов Правления определяется уставом регионального оператора.

3. Руководство Правлением осуществляет председатель Правления. Председателем Правления является генеральный директор.

4. Члены Правления работают на постоянной основе.

5. Размер вознаграждения членов Правления и (или) компенсации произведенных ими расходов утверждается Попечительским советом.

6. Члены Правления назначаются на должность и освобождаются от должности администрацией Тамбовской области по представлению Попечительского совета.

7. Порядок деятельности Правления определяется уставом регионального оператора и Положением о Правлении.

Статья 36. Полномочия Правления регионального оператора

1. При выполнении региональным оператором возложенных на него функций Правление:

- 1) принимает решение об оказании государственной и (или) муниципальной поддержки, предоставляемой региональным оператором или об отказе в предоставлении такой поддержки в случае, если нормативным правовым актом Тамбовской области применительно к региональному оператору будут предусмотрены соответствующие полномочия;
- 2) принимает решения о приостановлении предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки региональным оператором, в случае, если нормативным правовым актом Тамбовской области применительно к региональному оператору будут предусмотрены соответствующие полномочия;
- 3) подготавливает и рассматривает годовой отчет регионального оператора;
- 4) утверждает порядок проведения мониторинга реализации региональной программы капитального ремонта;
- 5) принимает решение о принятии отчета о расходовании средств регионального оператора за прошедший отчетный период или решение об отказе в принятии такого отчета;
- 6) рассматривает и утверждает предложения по привлечению дополнительных источников финансирования региональной программы капитального ремонта;
- 7) утверждает порядок проведения мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, а также выполнения предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Тамбовской области условий предоставления региональным оператором государственной и (или) муниципальной поддержки;
- 8) утверждает финансовый план доходов и расходов (бюджет) регионального оператора, в том числе смету административно-хозяйственных расходов в пределах объема, утвержденного Попечительским советом;
- 9) утверждает штатное расписание регионального оператора, определяет правила внутреннего трудового распорядка (права и обязанности работников регионального оператора, размер и форму оплаты труда работников регионального оператора);
- 10) утверждает организационную структуру регионального оператора;
- 11) заключает трудовой договор с генеральным директором, вносит изменения в указанный трудовой договор и расторгает его, определяет лицо, которое от имени Правления подписывает трудовой договор с генеральным директором и изменения к нему;
- 12) рассматривает не реже одного раза в полгода информацию Правления о результатах деятельности

регионального оператора, о результатах предоставления государственной и (или) муниципальной поддержки и вырабатывает свои рекомендации по итогам рассмотрения такой информации;

13) осуществляет иные предусмотренные настоящим Законом и уставом регионального оператора, полномочия, если указанные полномочия не отнесены к полномочиям других органов управления регионального оператора.

#### Статья 37. Генеральный директор

1. Генеральный директор осуществляет функции единоличного исполнительного органа регионального оператора и руководство текущей деятельностью регионального оператора.

2. Генеральный директор назначается на должность главой администрации Тамбовской области на 5 лет и может быть досрочно освобожден от должности.

3. Генеральный директор входит в состав Правления.

4. Полномочия Генерального директора:

1) действует от имени регионального оператора и представляет без доверенности интересы регионального оператора в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями иностранных государств и международными организациями, другими организациями;

2) организует исполнение решений Правления и Попечительского совета;

3) издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности регионального оператора;

4) назначает на должность и освобождает от должности работников регионального оператора;

5) распределяет обязанности между своими заместителями;

6) принимает решения по иным отнесенным к компетенции регионального оператора вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Попечительского совета и (или) Правления;

7) обеспечивает условия для работы Попечительского совета и организывает реализацию мероприятий, утвержденных Попечительским советом;

8) имеет право первой подписи финансовых документов регионального оператора;

9) открывает расчётный и другие счета в банках;

10) выдает доверенности от имени регионального оператора;

11) совершает любые другие действия, необходимые для обеспечения деятельности регионального оператора за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции Попечительского совета и (или) Правления.

5. Генеральный директор несет перед Попечительским советом и Правлением ответственность за выполнение решений, принятых соответственно Попечительским советом и Правлением.

6. Трудовой договор, заключаемый с генеральным директором, подписывается лицом, определенным Правлением.

7. Генеральный директор имеет право присутствовать на любых заседаниях Попечительского совета и выступать по всем вопросам, включенным в повестку заседания Попечительского совета.

#### Статья 38. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области в порядке, установленном администрацией Тамбовской области

2. Органы государственного финансового контроля Тамбовской области и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы Тамбовской области и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

#### Статья 39. Отчетность и аудит регионального оператора

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе в порядке, установленном администрацией Тамбовской области.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном администрацией Тамбовской области. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

4. 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 администрацией Тамбовской области.

#### Статья 40. Ответственность регионального оператора

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

2. Тамбовская область в лице уполномоченного органа несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

#### Статья 41. Ликвидация регионального оператора

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

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

3. Региональный оператор несет ответственность за сохранность документов (управленческих, юридических, финансово-хозяйственных, по личному составу и иных). При ликвидации регионального оператора указанные документы передаются органу, уполномоченному администрацией Тамбовской области.

4. Имущество ликвидируемого регионального оператора после расчетов, произведенных в установленном порядке с бюджетом, кредиторами, работниками регионального оператора, направляется на цели, в интересах которых он был создан.

5. Региональный оператор прекращает свое существование в качестве юридического лица после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

#### Статья 42. Вступление в силу настоящего Закона

1. Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением частей 3 и 5 статьи 14 и части 2 статьи 15 настоящего Закона, которые вступают в силу с 1 января 2014 года, статьи 31 настоящего Закона, которая вступает в силу с 1 января 2015 года.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Тамбовской области в течение четырех месяцев со дня принятия настоящего Закона разработать и принять в установленном порядке муниципальные правовые акты, необходимые для реализации настоящего Закона.

Глава администрации области О.И.Бетин