

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

I. при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

Обязанности.

1. Региональный оператор обязан обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой и контролировать качество и сроки выполняемых работ. (ч.1, п.4 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
2. Региональный оператор обязан обеспечить финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора (ч.1 ст.190 ЖК РФ);
3. Региональный оператор обязан направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме 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, не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (п.1 ч.2 ст.182, ч.3 ст. 189 ЖК РФ);
4. Региональный оператор обязан обеспечить подготовку задания на 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; (п.2 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
5. Региональный оператор обязан отобрать на конкурсной основе подрядные организации для выполнения работ по капитальному ремонту, соответствующие квалификационным требованиям, установленным порядком отбора подрядных организаций, утвержденным Правительством Российской Федерации (п.3 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
6. Региональный оператор несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество произведённых работ и услуг в течение пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений, путем заключения договоров подряда с условиями гарантии не менее пяти лет и устранения выявленных нарушений в разумный срок, за счет подрядчика (п.п.3, 11 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
7. Региональный оператор обязан осуществить приемку выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и

представителей собственников помещений в многоквартирном доме (п.5.ч.2 ст.182 ЖК РФ);

8. Региональный оператор обязан аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений, производя учет средств отдельно в отношении средств каждого собственника, в том числе, вести работу по взысканию задолженности с собственников, не производящих своевременно и в полном объеме оплату взносов на капитальный ремонт (п.1 ч.1 ст.180, п.п.7, 8 ч.2 ст.182, ст.183 ЖК РФ);
9. Региональный оператор обязан применить установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.181 ЖК РФ);
10. Региональный оператор обязан сформировать и представить своими силами или силами третьих лиц платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме (п.9 ч.2 ст.182 ЖК РФ);
11. Региональный оператор обязан, в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции направить по решению собственников помещений средства фонда капитального ремонта соответственно на снос или реконструкцию (ст.184 ЖК РФ);
12. Региональный оператор обязан, в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт в установленном порядке (ст. 184 ЖК РФ);
13. Региональный оператор обязан в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников о переходе со счёта регионального оператора на специальный счёт перечислить средства фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома на открытый для этого дома специальный счёт (ч.5 ст.173 ЖК РФ);
14. Региональный оператор обязан в случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные 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 оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, засчитать услуги и работы

по капитальному ремонту, которые выполнены в срок не более 12 месяцев до даты подачи документов, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.(ч. 5 ст. 181 ЖК РФ; ст. 19 Закона Амурской области 200-ОЗ);

15. Региональный оператор обязан представить в орган жилищного надзора:
 - 1) ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
 - 2) ежеквартально в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах (ч.2 ст.172 ЖК РФ, п. 2 ст.8 Закона Амурской области 200-ОЗ);
16. Региональный оператор обязан возместить убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, в размере поступивших взносов (ч.5 ст. 178 ЖК РФ);
17. Региональный оператор обязан осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления Амурской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (п.5 ч.1 ст.180 ЖК РФ);
18. Региональный оператор обязан ежеквартально размещать на своем официальном сайте отчет содержащий сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт, о размере средств, направленных на капитальный ремонт, размере задолженности за выполненные работы по капитальному ремонту, о кредитах и займах, привлеченных на капитальный ремонт (ч.2 ст. 183 ЖК РФ), по форме и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ч.3.1 ст.183 ЖК РФ);
19. Региональный оператор обязан исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области (п.12 ч.2 ст. 182 ЖК РФ).

Права.

Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта в российских кредитных организациях, при этом полученные доходы могут использоваться для оплаты 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. (ч.1 ст. 174 ЖК РФ, ч.3 ст.179 ЖК РФ);

II. при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора

1. Региональный оператор обязан открывать специальные счета для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта (п.2 ч.1 ст.180 ЖК РФ);
2. Региональный оператор обязан выбрать на конкурсной основе (в порядке, установленном Правительством РФ) российскую кредитную организацию для открытия специального счёта, если собственники не выбрали кредитную организацию на общем собрании или выбранная кредитная организация не соответствует требованиям ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.3 ст.180 ЖК РФ);
3. Региональный оператор обязан осуществлять контроль за соответствием кредитной организации, в котором открыт специальный счёт, требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.2.1 ст.176 ЖК РФ);
4. Региональный оператор обязан, если кредитная организация, в котором открыт специальный счет, перестает соответствовать установленным ч.2 ст.176 ЖК РФ требованиям, уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации Центральным банком РФ в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе другой кредитной организации, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе другой кредитной организации (ч.2.1 ст.176 ЖК РФ);
5. Региональный оператор обязан предоставить собственникам, на основании письменного запроса, информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, открытого на имя регионального оператора, а также о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст. 177 ЖК РФ);
6. Региональный оператор обязан предоставить в Государственную жилищную инспекцию Амурской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете (ч.3 ст.172 ЖК РФ);

7. Региональный оператор в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обязан подать заявление в кредитную организацию о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств:
- на общий счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
 - на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (ч.ч.4,5 ст.176 ЖК РФ);
8. Региональный оператор обязан исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области (п.12 ч.2 ст. 182 ЖК РФ).

Права.

Региональный оператор вправе, на основании протокола общего собрания собственников, совершать операции по специальному счёту (ч.1 ст. 177 ЖК РФ):

- 1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, уплату 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, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- б) 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;
- 8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта.