*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 42***



***Глава 6***

 ***«Организация и проведение капремонта».***

**«контроль качества выполнения работ, приемка»**

***Должен ли подписывать акты выполненных работ представитель собственников помещений в МКД в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?***

В соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

При этом такое участие собственников помещений в МКД в приемке выполненных работ по капитальному ремонту осуществляется независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

Стоит отметить, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в его обязанности, помимо прочего, входит:

- привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров, предусматривающих в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ);

- осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечение создания приемочной комиссии с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или)Необходимо ли проведение экспертизы проектной документации на переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома? краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным МКД, и представителей собственников помещений в МКД (п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

***Вправе ли председатель ТСЖ подписывать акты выполненных работ в случае, если ТСЖ является владельцем специального счета?***

Товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, может быть определено владельцем специального счета, на котором будет формироваться фонд капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). Однако владелец специального счета не наделен ЖК РФ полномочиями подписывать акты приемки выполненных работ и/или оказанных услуг в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД.

Владелец специального счета в соответствии с положениями ЖК РФ не является единственно возможным техническим заказчиком проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (или выполнения отдельных работ и/или оказания услуг в рамках капитального ремонта МКД), т.е. главным организатором его проведения.

Акт выполненных работ / оказанных услуг является официальным документом, который подписывается сторонами по договору.

Таким образом, если ТСЖ является лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД на организацию и проведение капитального ремонта и является стороной по договору с подрядной организацией, то ТСЖ подписывает акт приемки выполненных работ /оказанных услуг. В свою очередь, согласно ч. 2 ст. 149 ЖК РФ председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества. В таком случае председатель ТСЖ вправе подписывать акты выполненных работ.

Вместе с тем, владелец специального счета (в рассматриваемом случае – ТСЖ) может не являться техническим заказчиком капитального ремонта и стороной по договору с подрядной организацией. В таком случае ТСЖ не является стороной по договору подряда и, соответственно, не вправе подписывать акт приемки выполненных работ и/или оказанных услуг.

Важно отметить, что в ч. 5 ст. 189 ЖК РФ указано, что решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Лицом, уполномоченным собственниками помещений в МКД, может быть ТСЖ.

***Может ли председатель совета МКД осуществлять приемку***

***работ в рамках капитального ремонта МКД?***

Порядок подписания актов выполненных в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД работ и/или оказанных услуг зависит от способа формирования фонда капитального ремонта (т.е. порядка финансирования этих работ и услуг и порядка заключения договоров с подрядными организациями).

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обязан осуществлять приемку оказанных услуг и (или) 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 МКД, и представителей собственников помещений в МКД (п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В случае формирования фонда на специальном счете вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственники помещений в МКД решают самостоятельно. Собственники помещений в МКД своим решением определяют порядок проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, порядок выполнения работ, оказания услуг, порядок их приемки.

Кроме того, решением общего собрания собственников помещений в МКД независимо от способа формирования фонда капитального ремонта согласно ч. 5 ст. 189 ЖК РФ должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Положениями ЖК РФ не установлены ограничения в части лиц, которые могут быть уполномочены собственниками на подписание актов выполненных работ, а это значит, что таким лицом может быть председатель совета МКД.