*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 20***



***Глава 4 «Региональный оператор».***

**«Формирование фонда капремонта**

**на счет регоператора»**

***Может ли стороной договора об организации и проведении капитального ремонта, заключаемого в соответствии***

***со статьей 181 Жилищного кодекса, вместо собственников выступить управляющая организация в случае,***

***если с ней собственниками помещений в МКД***

***заключен договор на управление МКД?***

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, с 30 июня 2015 года заключение договоров между собственниками помещений в МКД и региональным оператором по вопросам начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт МКД при формировании фонда капитального ремонта в МКД на счете(счетах) регионального оператора жилищным законодательством не предусмотрено.

***Как производится финансирование капитального ремонта при способе формирования фонда капремонта в «котле»***

***и недостаточности средств фонда капитального ремонта? Можно ли после проведения капремонта сменить способ формирования фонда капремонта на спецсчет?***

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ 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 субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта Вы сможете только после погашения задолженности перед региональным оператором за выполненные работы по капитальному ремонту, так как частью 2 статьи 173 ЖК РФ установлено, что в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта 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.

В соответствии с частью 5 статьи 173 ЖК РФ 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 соответствующего решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 данной статьи.

***Должен ли региональный оператор расторгать***

***договор подряда, если жителей не устраивает***

***качество работы подрядчика?***

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в обязанности регоператора входит заключение от своего имени договоров с подрядными организациями на оказание услуг и/или выполнение работ в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ). Важно отметить, что договоры должны предусматривать, 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.

Что касается роли собственников помещений в МКД на данном этапе, то согласно п.5 ч.2 ст. 182 ЖК РФ в состав приемочной комиссии кроме 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, входит представитель собственников помещений в МКД.

Отношения между региональным оператором и подрядной организацией строятся на основе договора строительного подряда. В ст. 753 Гражданского кодекса РФ закреплено, сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Также необходимо учитывать, что согласно ч. 5 ст. 182 ЖК РФ привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, сам факт того, что собственников помещений в МКД по каким-то причинам не устраивает качество работы подрядчика, не является достаточным основанием для расторжения договора подряда между региональным оператором и подрядной организацией. Необходимо учитывать совокупность факторов: положения порядка привлечения подрядных организаций, устанавливаемого Правительством РФ, и условия заключенного договора подряда.

Порядок привлечения подрядных организаций утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Пунктом 225 порядка установлено, что расторжение договора об оказании услуг допускается:

а) по соглашению сторон;

б) по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора об оказании услуг, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре об оказании услуг);

в) по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Заказчик вправе расторгнуть договор об оказании услуг в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в следующих случаях (п. 226 порядка):

  а) систематическое (2 раза и более) нарушение подрядной организацией сроков выполнения работ;

  б) задержка подрядной организацией начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме;

  в) неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных договором об оказании услуг, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) подрядной организацией требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ;

г) неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) использование некачественных материалов, изделий и конструкций, выявленных заказчиком в соответствии с условиями договора об оказании услуг;

д) аннулирование, отзыв, прекращение действия свидетельства саморегулируемой организации о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, или приостановка его действия на срок более 2 недель, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишающих права подрядной организации на производство работ;

е) нарушение подрядной организацией сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из многоквартирных домов;

ж) нарушение срока замены банковской гарантии, установленного договором об оказании услуг, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня;

з) выявление заказчиком после заключения договора об оказании услуг факта недействительности представленной подрядной организацией банковской гарантии (представление поддельных документов, получение от банка-гаранта опровержения выдачи банковской гарантии подрядной организации в письменной форме).

***Какие сведения региональный оператор должен предоставлять собственникам помещений в МКД?***

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (система учета фондов капитального ремонта). Согласно ч. 3 ст. 183 ЖК РФ региональный оператор по запросу предоставляет сведения системы учета фондов капитального ремонта собственникам помещений в МКД.

Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

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 МКД, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

  2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

  3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

  4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Также отчет регионального оператора, содержащий сведения системы учета фондов капитального ремонта, размещается ежеквартально на сайте регионального оператора 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).