*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 17***



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

**«функции и обязанности регоператора»**

***Как регоператор реализует региональную программу капитального ремонта при недостаточности средств на капремонт, кто должен покрыть недостающую сумму?***

Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 180 ЖК РФ).

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.

В соответствии с частью 4 статьи 179 ЖК РФ 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 этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Также в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор может привлечь кредиты и займы.

***Может ли региональный оператор выступать в качестве уполномоченного органа, осуществляющего проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и если можно - то каким актом это оформляется?***

Согласно пунктам 2 и 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, в соответствии с которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Таким образом, вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.

***Должен ли региональный оператор вмешаться в ситуацию, если подрядчики затягивают сроки, и не сдают работы вовремя?***

Региональный оператор не просто собирает взносы на капитальный ремонт. В силу ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, 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 МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В обязанности регионального оператора в соответствии с ч. 2 ст. 182 ЖК РФ входит привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров. В ч. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ указано, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Региональный оператор обязан контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации согласно п. 4 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ.

Согласно ч. 6 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

***Обязан ли региональный оператор передать документы, связанные с капитальным ремонтом конкретного многоквартирного дома, ТСЖ, ЖК, управляющей организации?***

Да, обязан. Обеспечение подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и при необходимости подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждение проектной документации – все это обязанности регионального оператора в отношении проведения капремонта в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора (п. 2 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В обязанности регионального оператора также входит заключение договоров с подрядными организациями от своего имени, осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (пункты 3, 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Таким образом, документация, связанная с проведением капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по итогам капитального ремонта находится у регионального оператора.

Вместе с тем, рассматриваемая документация должна находиться и в организации, осуществляющей управление МКД. В зависимости от способа управления МКД это может быть ТСЖ, ЖК или управляющая организация.

В соответствии с ч. 8 ст. 189 ЖК РФ в течение 10 дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим МКД, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов. К числу документов, передаваемых лицу, осуществляющему управление МКД, относятся, в том числе, копии:

- проектной документации;

- сметной документации;

- договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

- актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.