*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 41***



***Глава 6***

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

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

***Каким документом устанавливаются полномочия лица,***

***которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ***

***по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (решением собрания, доверенностями от всех или большинства собственников или иным)?***

Из содержания части 5 статьи 189 ЖК РФ следует, что лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

***Необходимо ли проведение экспертизы проектной документации***

***на переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую***

***при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?***

В соответствии с частью 3 статьи 49 Градостроительного кодекса экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

Вместе с тем считаем необходимым отметить, что согласно письму Минрегиона России от 25 июня 2009 года № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства» вне зависимости от терминов и определений, применяемых лицом, осуществляющим строительство, в случае проведения работ по строительству, реконструкции, а также капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, проектная документация подлежит государственной экспертизе.

Данная позиция изложена и в статье 10.4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой в целях реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» могут устанавливаться особенности отнесения видов работ к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом если при выполнении работ, относящихся в соответствии с указанным Федеральным законом к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусматривается изменение параметров многоквартирных домов, их частей (высоты, площади, объема), а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций многоквартирных домов, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, проектная документация, подготовленная для проведения таких работ, подлежит государственной экспертизе в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

С учетом изложенного, а также в целях повышения качества и безопасности проводимых работ считаем необходимым проведение государственной экспертизы проектной документации в отношении работ по капитальному ремонту, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома.

***Какие последствия могут быть за выполнение в рамках***

***капитального ремонта МКД отдельных видов работ,***

***требующих наличие допуска, без такого допуска?***

В ч. 3 ст. 182 ЖК РФ указано, что 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.

Выполнение работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, без свидетельства о допуске к указанным видам работ, если такое свидетельство является обязательным, согласно ч. 1 ст. 9.5.1 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа в размере от 40 000 (сорока тысяч) до 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей.

Несоблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при выполнении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, в соответствии с ч. 2 ст. 9.5.1 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа в размере от 30 000 (тридцати тысяч) до 40 000 (сорока тысяч) рублей.

***Кому поручить приемку работ, выполненных в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД?***

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД на общем собрании выбирают 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. Важно, что это не право, а обязанность собственников помещений в МКД. Решение принимается на общем собрании собственников помещений в МКД.

Очевидно, что эту задачу целесообразно поручать профессионалам. Например, специализированной фирме, занимающейся строительными или ремонтными работами либо специализирующейся на проведении строительной экспертизы.

***В каких случаях акты выполненных в рамках***

***капитального ремонта работ могут быть подписаны***

***управляющей организацией?***

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 оператора 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).

Таким образом, при формировании фонда капитального ремонта МКД на счете регионального оператора для приемки выполненных работ и/или оказанных услуг создается комиссия, в состав которой входят, в том числе, лица, осуществляющие управление данным МКД. При управлении МКД управляющей организацией (УО) в состав комиссия должны быть включены представители УО.

В случае формирования фонда на специальном счете вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД относятся к компетенции собственников помещений в МКД. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете управляющая организация может быть стороной акта выполненных работ и/или оказанных услуг. Причем она может быть как заказчиком, так и исполнителем работ и услуг. «Статус» управляющей организации в рассматриваемом случае зависит от решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Также необходимо учитывать следующее. В соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ обще собрание собственников помещений в МКД независимо от способа формирования фонда капитального ремонта должно определить или утвердить 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.

По решению общего собрания собственников помещений в МКД таким лицом может быть определена и управляющая организация.