**ПАМЯТКА**

**(для собственников)**

**ПО КОНТРОЛЮ КАЧЕСТВА И ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

**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 региональный оператор в обязательном порядке проводит государственную экспертизу 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.

При этом, эту задачу можно 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.

**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) 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.

**Какая ответственность предусмотрена за применение строительных материалов, не соответствующих установленным требованиям, при проведении капитального ремонта в МКД?**

Применение таких строительных материалов является, по сути, угрозой безопасности проживания в МКД.

Если говорить о применении материалов, не соответствующих установленным требованиям, как об административном правонарушении, то административная ответственность предусмотрена ст. 9.4 КоАП РФ «Нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий)».

Нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий),- влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 (одной тысячи) до 2000 (двух тысяч) рублей; на должностных лиц - от 20000 (двадцати тысяч) до 30000 (тридцати тысяч) рублей; на юридических лиц - от 100000 (ста тысяч) до 300000 (трехсот тысяч) рублей.

Перечисленные выше действия, которые повлекли отступление от проектных значений параметров зданий и сооружений, затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и (или) их частей или безопасность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, либо которые повлекли причинение вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, либо которые создали угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, -влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 (двух тысяч) до 4000 (четырех тысяч) рублей; на должностных лиц - от 30000 (тридцати тысяч) до 35000 (тридцати пяти) тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 35000 (тридцати пяти тысяч) до 40000 (сорока тысяч) рублей либо административное приостановление деятельности на срок до 60 (шестидесяти) суток; на юридических лиц - от 300000 (трехсот тысяч) до 600000 (шестисот тысяч) рублей либо административное приостановление деятельности на срок до 60 (шестидесяти) суток.

**Можно ли оштрафовать подрядную организацию за несоблюдение сроков выполнения работ в рамках капитального ремонта МКД?**

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (статья 9.5 КоАП РФ).

Однако указанной статьей не предусмотрена ответственность подрядной организации за несоблюдение сроков выполнения работ и/или оказания услуг в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД.

Вместе с тем, рассматриваемые отношения с подрядной организацией формируются на основании договора строительного подряда.

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.

Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором (ч. 2 ст. 740 Гражданского кодекса РФ).

Штрафные санкции, которые могут применяться к подрядной организации за срыв сроков по договору, должны быть установлены условиями самого договора.

Также целесообразно осуществлять окончательные расчеты с подрядной организацией только по факту подписания акта приемки выполненных работ и/или оказанных услуг.

В частях 1, 2 ст. 746 Гражданского кодекса РФ указано, что оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со ст. 711 Гражданского кодекса РФ. Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Согласно ст. 711 Гражданского кодекса РФ, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Необходимо отметить, что привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Так, в соответствии с п. 231 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (далее – Положение), в договоре об оказании услуг предусматривается ответственность подрядчика и заказчика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору об оказании услуг.

Договор об оказании услуг должен предусматривать условие, в соответствии с которым в случае расторжения договора об оказании услуг заказчиком в одностороннем порядке по основаниям, указанным в пункте 226 Положения, подрядная организация уплачивает заказчику штраф в размере 10 процентов стоимости договора об оказании услуг в порядке, установленном договором об оказании услуг. Указанный штраф уплачивается помимо средств, которые подрядная организация обязана будет возместить заказчику в качестве причиненных убытков (вреда) (п. 228 Положения).

Договор об оказании услуг должен предусматривать условие, в соответствии с которым в случае просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного договором об оказании услуг, заказчик вправе потребовать уплату неустойки (штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором об оказании услуг, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором об оказании услуг срока исполнения обязательства, включая срок исполнения его этапа. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается договором об оказании услуг в размере не менее одной сто тридцатой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от стоимости этапа работ, сроки по которому нарушены. Подрядчик освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что просрочка исполнения обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине заказчика (п.232 Положения).