

РЕКОМЕНДАЦИИ:

ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО КОНТРОЛЮ И ПРИЕМКЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРОВЕДЕННОГО РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Рекомендации подготовлены Институтом экономики города в рамках Программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализуемой на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проводимого Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций в 2015 году.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВЫПОЛНЕНИЕ КАКИХ РЕШЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ДОЛЖНО КОНТРОЛИРОВАТЬСЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	3
2. ЧТО ТАКОЕ КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И С КАКОЙ ЦЕЛЬЮ ОН ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ.....	4
3. ИМЕЮТ ЛИ ПРАВО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА	5
4. КАКИЕ ИМЕЮТСЯ ОСНОВАНИЯ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА КРОМЕ УКАЗАНИЙ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	6
5. КАК ИМЕННО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ УЧАСТВОВАТЬ В КОНТРОЛЕ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА	8
6. ИМЕЮТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРАВО ЗАПРАШИВАТЬ И ПОЛУЧАТЬ ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА СВЕДЕНИЯ (ИНФОРМАЦИЮ), ПРЯМО НЕ УКАЗАННЫЕ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8
7. КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ИМЕЮТ ПРАВО КОНТРОЛИРОВАТЬ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	10
8. КАК СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ПРОВЕДЕНИЮ КОНКУРСА ПО ВЫБОРУ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЮ С ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ДОГОВОРОВ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	12
9. КАК СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ РАСХОДОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ПО УПЛАТЕ В КАЧЕСТВЕ АВАНСА СТОИМОСТИ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ	13

10. КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОЛЖНЫ СОВЕРШАТЬ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ И ПРИВЛЕЧЕННЫМИ ИМ ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	14
11. МОГУТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ УЧАСТВОВАТЬ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В ТАКОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПОДПИСЫВАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ АКТ ПРИЕМКИ ...	16
12. МОЖЕТ ЛИ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОГРАНИЧИТЬ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ УЧАСТВОВАТЬ В ПРИЕМКЕ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ	17
13. МОЖЕТ ЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НАЗНАЧИТЬ ЛИЦО, КОТОРОЕ ОТ ИМЕНИ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ УПОЛНОМОЧЕНО УЧАСТВОВАТЬ В ПРИЕМКЕ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДПИСЫВАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ АКТЫ.....	18
14. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПЕРЕДАЧЕЙ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ О ПРОВЕДЕННОМ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЛИЦУ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМУ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	18
15. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПЕРЕЧИСЛЕНИЕМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ПОДРЯДНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ СРЕДСТВ ЗА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.....	19
16. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПОЛНЫМ И ПРАВОМЕРНЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ИМЕЮЩИХСЯ В ЕГО РАСПОРЯЖЕНИИ СРЕДСТВ НА УСТАНОВЛЕННЫЕ ЦЕЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В КОНКРЕТНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	20
17. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА УСТРАНЕНИЕМ ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В ПРЕДЕЛАХ УСТАНОВЛЕННОГО ГАРАНТИЙНОГО СРОКА НАРУШЕНИЙ КАЧЕСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	22

Настоящие рекомендации предназначены для использования собственниками помещений в многоквартирном доме при контроле хода организации и выполнения региональным оператором работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также приемке их результатов при способе формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

1. ВЫПОЛНЕНИЕ КАКИХ РЕШЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ДОЛЖНО КОНТРОЛИРОВАТЬСЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

При способе формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме может проводиться на основании двух решений:

- 1) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) или решения органа местного самоуправления.

В общем случае таким решением является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое принимается после обсуждения и рассмотрения предложений регионального оператора, указанных в ч. 3 ст. 189 ЖК РФ.

Согласно ч. 5 ст. 189 ЖК РФ решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В частном случае, если в срок, указанный в ч. 4 ст. 189 ЖК РФ,¹ собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, не приняли на своем общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.²

То есть, при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме органом местного самоуправления мнение собственников учесть уже невозможно, поскольку и положения региональной программы капитального ремонта, и

¹ Не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в ч. 3 ст. 189 ЖК РФ (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации).

² Согласно ч. 4 ст. 189 ЖК РФ это предложения:

- а) о сроке начала капитального ремонта,
- б) о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости,
- в) о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- г) другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

предложения регионального оператора сформулированы до обсуждения таких предложений собственниками.

2. ЧТО ТАКОЕ КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И С КАКОЙ ЦЕЛЬЮ ОН ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ

Контроль – это одна из основных функций любой системы управления. Контроль за деятельностью регионального оператора при формировании фондов капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора – это одна из функций установленной жилищным законодательством системы управления многоквартирными домами, в которой на регионального оператора при любом способе управления многоквартирным домом возложена обязанность своевременно и качественно организовать проведение капитального ремонта общего имущества и надлежащим образом исполнить свои обязательства перед собственниками помещений в таком доме.

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется на основе сведений (информации) о такой деятельности с целью обеспечения эффективного (оптимального) выполнения региональным оператором своих функций (ст. 180 и др. ЖК РФ), которые позволяют выявить достигнутые результаты такой деятельности и соотнести их с ожидаемыми требуемыми результатами. То есть, получение сведений (информации) о деятельности регионального оператора является составной частью контроля.

На основе данных контроля за деятельностью регионального оператора участниками отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется принятие оптимизирующих управленческих (кадровых, финансовых, организационных, контрольно-надзорных и др.) решений в пределах имеющихся у них полномочий. У собственников помещений в многоквартирном доме таких полномочий немного, но имея информацию о наличии признаков нарушений региональным оператором своих обязанностей они могут обратиться с заявлениями об устранении нарушений в органы государственной власти субъекта РФ и другие контрольно-надзорные органы различного уровня, в частности в:

- а) орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ);
- б) иные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные осуществлять контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям;
- в) федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, который в соответствии с ч. 2 ст. 186 ЖК РФ осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;
- г) органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, осуществляющие в соответствии с ч. 3 ст. 186 ЖК РФ финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов;
- д) органы прокуратуры Российской Федерации, которые в соответствии с Федеральным

законом от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» осуществляют надзор за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации, в частности, представительными (законодательными) и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, их должностными лицами, а также органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций, а также за соответствием законам издаваемых ими правовых актов.

3. ИМЕЮТ ЛИ ПРАВО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

В ЖК РФ есть конкретные указания на то, что за деятельностью регионального оператора осуществляется государственный жилищный надзор в соответствии со ст. 20 ЖК РФ и контроль в соответствии со ст. 186 ЖК РФ.

Несмотря на то, что в ЖК РФ отсутствуют слова о том, что у собственников помещений в многоквартирном доме есть права контролировать деятельность регионального оператора (дословно), в ЖК РФ есть прямое указание на то, что собственники помещений имеют право на получение информации о деятельности регионального оператора. Согласно п. 4 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора «запрашивают и получают предусмотренные настоящим Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц». Такое право никак не ограничено и не обусловлено.

Получение сведений (информации) о деятельности регионального оператора является составной частью контроля за деятельностью регионального оператора. Поэтому в ЖК РФ содержатся прямые указания на наличие у собственников помещений в многоквартирном доме права контролировать деятельность регионального оператора.

В силу указаний ЖК РФ региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ч. 6 ст. 182). Кроме того, региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ (п. 11 ч. 2 ст. 182).

В соответствии с указаниями ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от срока производится за счет средств взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками. Собственники помещений в многоквартирном доме своими взносами осуществляют или предоплату региональному оператору капитального ремонта путем формирования фонда капитального ремонта, или оплачивают региональному оператору капитальный ремонт в рассрочку. Установленным ЖК РФ и другими нормативными правовыми актами правовым обязанностям регионального оператора по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме противостоит субъективное право собственников помещений в многоквартирном доме, как контрагентов регионального оператора, требовать надлежащего выполнения этих обязанностей и получать для целей контроля информацию о деятельности регионального оператора.

Кроме того, в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или)

выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме.

Поскольку перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение таких работ отвечают не подрядные организации, а региональный оператор, то осуществляя такую приемку собственники помещений вправе определить соответствие фактически выполненных региональный оператор услуг и работ по сроку, объемам и качеству нормативным и требованиям, а значит контролируют результаты деятельности регионального оператора.

4. КАКИЕ ИМЕЮТСЯ ОСНОВАНИЯ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА КРОМЕ УКАЗАНИЙ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно положениям ч. 1 ст. 181 ЖК РФ, действующим с 26 декабря 2012 г. по 29 декабря 2013 г.) собственники помещений в многоквартирном доме, как принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, так и не принявшие такого решение, были обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 ГК РФ (заключение договора в обязательном порядке).

Положениями ч. 1 ст. 181 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ, действующей с 30 декабря 2013 г. по 29 июня 2015 г. (полтора года), помимо требования о заключении такого договора в обязательном порядке и установления начала срока действия такого договора с момента его подписания собственниками помещений в этом многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, было установлено, что «уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением». Таким образом, с 30 декабря 2013 г. по 29 июня 2015 г. внесение собственником помещения взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения таким собственником проекта такого договора считается заключением такого договора.

То есть, если с 30 декабря 2013 г. по 29 июня 2015 г. в многоквартирном доме взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора в указанном порядке вносят собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, то договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта необходимо считать заключенным необходимым числом собственников независимо от количества голосов, принадлежащих собственникам, которые подписали текст предложенного мим договора.

Согласно ч. 2 ст. 182 ЖК РФ (ред. действовала с 26 декабря 2012 г. по 29 июня 2015 г.) в случаях, если между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором заключен договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, то региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме обязан нести обязанности, не только указанные в п. 1 – 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, но и «иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта» (п. 6 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Согласно действующей с 26 декабря 2012 г. по 29 июня 2015 г. редакции ч. 2 ст. 181 ЖК РФ «по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта».

Как сторона договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме вправе контролировать деятельность своего контрагента в лице регионального оператора. Причем не только с 26 декабря 2012 г. по 29 июня 2015 г., а в течение всего периода действия ранее заключенного договора.

Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ из ЖК РФ были устранены все упоминания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта:

ч. 6 ст. 182 ЖК РФ – о том, что региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором;

ч. 5 ст. 178 ЖК РФ – о том, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним законами субъекта Российской Федерации, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

ч. 1 ст. 188 ЖК РФ – о том, что такие убытки подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

При этом Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ действие

заключенных договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта не прекращено. Поэтому такие договоры продолжают свое действие на весь срок, на который они были заключены. Соответственно, сохраняются права и обязанности сторон таких договоров. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, как сторона договора, имеют право контролировать выполнение региональным оператором обязательств по договору.

5. КАК ИМЕННО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ УЧАСТВОВАТЬ В КОНТРОЛЕ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Жилищный кодекс Российской Федерации не раскрывает содержание конкретных процедур по контролю собственников помещений в многоквартирном доме за деятельностью регионального оператора. Однако, в п. 4 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ упоминается право собственников помещений в многоквартирном доме запрашивать и получать сведения (информацию), предусмотренные ЖК РФ. В Российской Федерации регулирование права на получение информации содержится в Конституции РФ, в ряде федеральных законов и подзаконных актов.

Процедуры контроля собственниками помещений в многоквартирном доме за деятельностью регионального оператора могут содержаться в принимаемых органами государственной власти субъекта Российской Федерации нормативных правовых актах, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 167 ЖК РФ). В частности, такие процедуры контроля могут содержаться в порядке осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств (п. 8 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ). Ограничения в отношении распространения такого порядка на собственников помещений в многоквартирном доме в ЖК РФ отсутствуют.

6. ИМЕЮТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРАВО ЗАПРАШИВАТЬ И ПОЛУЧАТЬ ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА СВЕДЕНИЯ (ИНФОРМАЦИЮ), ПРЯМО НЕ УКАЗАННЫЕ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В пункте 4 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ установлено право собственников помещений в многоквартирном доме запрашивать и получать сведения (информацию), предусмотренные ЖК РФ. Такое право не должно восприниматься, как запрет собственникам помещений в многоквартирном доме получать иные сведения (информацию) о деятельности регионального оператора. Такой запрет в законодательстве Российской Федерации отсутствует. Равно как отсутствуют и законодательные ограничения по контролю собственников помещений в многоквартирном доме за деятельностью регионального оператора.

Согласно п. 4 ст. 29 Конституции РФ «каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным

способом». Часть 3 ст. 55 Конституции РФ предусматривает возможность ограничения, наряду с другими конституционными правами и свободами, федеральным законом права на получение информации в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. То есть, Конституция РФ предполагает возможность установления в отношении той или иной информации специального правового режима, в том числе режима ограничения свободного доступа к ней со стороны граждан, но в конституционно значимых целях. Представляется, что конституционно значимые цели ограничения доступа собственников помещений в многоквартирном доме к информации о деятельности регионального оператора отсутствуют.³ Ограничение на получение информации (сведений) о деятельности регионального оператора не может быть связано с обеспечением охраняемой законом тайны, защитой публичных интересов, а также превентивной защитой лиц, правам и законным интересам которых может быть причинен вред несанкционированным распространением (разглашением) информации.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России) в Методических рекомендациях по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности⁴ рекомендует органам государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливать в регламенте взаимоотношений регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме,⁵ в частности, такие способы представления региональным оператором информации собственникам помещений и иным заинтересованным лицам,

³ Так, например, в постановлении Конституционного Суда РФ от 6 ноября 2014 г. N 27-П указано, что «в силу непосредственного действия предписания статьи 24 (часть 2) Конституции Российской Федерации как одной из гарантий фундаментального права на защиту достоинства личности, вытекающего из ее статьи 21 (часть 1), любая информация должна быть доступна гражданину, если собранные документы и материалы затрагивают его права и свободы, а федеральный законодатель не предусматривает в качестве исключения из общего дозволения специальный правовой статус такой информации, не подлежащей распространению в соответствии с конституционными принципами, обосновывающими необходимость ограничений прав и свобод в сфере получения информации и их соразмерность целям защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации); при этом Конституция Российской Федерации не предполагает, что право каждого получать информацию, непосредственно затрагивающую его права и свободы, как и обязанность органов государственной власти и их должностных лиц предоставлять гражданину соответствующие сведения могут быть полностью исключены - напротив, при всех условиях должны соблюдаться установленные пределы ограничения данного права, обусловленные содержанием информации (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18 февраля 2000 года N 3-П; определения Конституционного Суда Российской Федерации от 6 июля 2000 года N 191-О, от 19 февраля 2003 года N 78-О, от 18 декабря 2003 года N 429-О, от 7 ноября 2008 года N 1029-О-П, от 29 сентября 2011 года N 1251-О-О и др.)».

⁴ Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2016 г. N 41/пр.

⁵ Данные Методические рекомендации не являются нормативным правовым актом. Но принимаемые в соответствии с данными Методическими рекомендациями регламенты будут являться нормативными правовыми актами.

как:

представление письменных разъяснений по письменным обращениям собственников помещений по почтовому адресу, указанному собственником помещения в своем обращении, по которому направляется ответ;

представление ответа на обращение, поступившее в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении;

представление устных разъяснений в ходе личного приема собственников помещений руководителем регионального оператора или уполномоченными на то лицами.⁶

представление разъяснений по телефону «горячей линии» регионального оператора.

Такой подход Минстроя России соответствует тому, что информация о надлежащем выполнении региональным оператором своих обязанностей:

не является конфиденциальной информацией;

является общедоступной информацией, доступ к которой не ограничен;

затрагивает право собственников помещений на своевременный и качественный капитальный ремонт общего имущества в их многоквартирном доме.

До издания указанного выше регламента право собственники помещений в многоквартирном доме получать информацию о надлежащем выполнении региональным оператором своих обязанностей следует из:

части 4 ст. 29 Конституции РФ, согласно которой каждый имеет право свободно искать и получать информацию любым законным способом;

Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», согласно ст. 8 которого граждане и организации вправе осуществлять поиск и получение любой информации в любых формах и из любых источников при условии соблюдения требований, установленных указанным Федеральным законом и другими федеральными законами».

7. КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ИМЕЮТ ПРАВО КОНТРОЛИРОВАТЬ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Согласно ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан «обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или)

⁶ См. п. 8.3. Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2016 г. N 41/пр.

выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов». Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право контролировать данные действия регионального оператора по обеспечению оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.1. В целях контроля за подготовкой региональным оператором задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома собственники помещений в данном доме имеют право направить региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности:

было ли региональным оператором подготовлено задание подрядным организациям на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома и когда оно было подготовлено;

если такое задание было подготовлено - где и как можно ознакомиться с содержанием такого задания или получить его копию в электронном виде.

7.2. В целях контроля за подготовкой региональным оператором (при необходимости) проектной документации на проведение капитального ремонта собственники помещений в данном доме имеют право направить региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности:

была ли региональным оператором подготовлена проектная документация на проведение капитального ремонта;

если проектная документация на проведение капитального ремонта не была подготовлена, то какие нормативные правовые акты устанавливают отсутствие необходимости ее готовить;

если такая проектная документация была подготовлена - где и как можно ознакомиться с её содержанием или получить копию в электронном виде.

7.3. В целях контроля за утверждением региональным оператором (при необходимости) проектной документации собственники помещений в данном доме имеют право направить региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности:

была ли региональным оператором утверждена проектная документация на проведение капитального ремонта;

если проектная документация на проведение капитального ремонта не была утверждена, то какие нормативные правовые акты устанавливают отсутствие необходимости ее подготовки и утверждения;

если такая проектная документация была утверждена - где и как можно ознакомиться с её содержанием или получить копию в электронном виде.

8. КАК СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ПРОВЕДЕНИЮ КОНКУРСА ПО ВЫБОРУ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЮ С ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ДОГОВОРОВ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В соответствии с ч. 1¹ ст. 180 ЖК РФ закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных частью 1 данной статьи,⁷ осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Указанный порядок должен предусматривать конкурентные способы определения региональным оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей) с учетом повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности, открытости и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок.

В соответствии с ч. 7 ст. 12 Федерального закона от 29 июня 2015 года N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения частей 1¹ ст. 180 ЖК РФ в части закупок региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, применяются по истечении девяноста дней после дня вступления в силу соответствующего акта Правительства Российской Федерации.

До указанного срока порядок проведения и условия конкурса по закупке региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора могут определяться в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право контролировать данные действия регионального оператора с учетом требований, установленных Правительством Российской Федерации, а до установления таких требований с учетом нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, действующих до вступления в силу соответствующего акта Правительства Российской Федерации.

В целях контроля за утверждением региональным оператором (при необходимости) проектной документации собственники помещений в данном доме имеют право направить региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности:

даты проведения (назначения) конкурсов по определению региональным

⁷ К функциям регионального оператора в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 190 ЖК РФ, в частности, относится «осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора».

оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей);

сколько было участников конкурсов;

как обеспечивалась гласность, открытость и прозрачность осуществления таких закупок;

какие предусмотрены меры по предотвращению коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок;

по каким критериям определялись (должны определяться) победители конкурсов;

кто победил в конкурсах;

имеют ли победители конкурсов выданные саморегулируемыми организациями свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

каковы условия договоров, заключаемых региональным оператором с победителями конкурсов и где с ними можно ознакомиться.

9. КАК СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МОГУТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ДЕЙСТВИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ РАСХОДОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ПО УПЛАТЕ В КАЧЕСТВЕ АВАНСА СТОИМОСТИ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Статьей 180 ЖК РФ (п. 4 ч. 1) к функциям регионального оператора, в частности, относится финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета. При этом региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 190 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 183 ЖК РФ региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора. Такая система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 183 ЖК РФ региональный оператор по запросу собственников

помещений в многоквартирном доме предоставляет им сведения, содержащиеся в системе учета фондов капитального ремонта.

10. КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОЛЖНЫ СОВЕРШАТЬ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ И ПРИВЛЕЧЕННЫМИ ИМ ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Согласно ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением, в частности, осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Собственник жилого помещения обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30).

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом (ч. 1 ст. 30).

Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25, установлено, что:

в качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан «допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ» (пп. «и» п. 10);

в качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан «допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ» (пп. «з» п. 14);

В перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя, в частности, ремонт фасада (п. 5 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ).

Согласно пп. «е» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491,

поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома является составной частью обязанности собственников помещений в многоквартирном доме содержанию общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В связи с этим собственники помещений в многоквартирном доме, разместившие на фасаде многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое имущество должны перед началом работ демонтировать их и устранить препятствия для выполнения работ по ремонту фасада в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Такие работы не должны осуществляться региональный оператор и привлеченными им подрядными организациями за счет средств, которые предназначены для финансирования общего имущества в многоквартирном доме, поскольку указанные кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое имущество индивидуального использования не относится к общему имуществу в многоквартирном доме.

Поскольку жилые помещения конструктивно предназначены, в частности, для размещения в них внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 – 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) и являющихся объектами выполнения работ по капитальному ремонту, то это накладывает на собственников помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц обязанность не препятствовать выполнению работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, расположенных в соответствующем жилом помещении.

В целях обеспечения выполнения региональным оператором и привлеченными им подрядными организациями услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме (в первую очередь правлениям товариществ и жилищных кооперативов, советам многоквартирных домов) необходимо обсудить и выработать правила согласования времени и порядка заблаговременного демонтажа с фасада многоквартирного дома кондиционеров, спутниковых телеантенн, наружных жалюзи и другого подобного имущества индивидуального назначения, демонтажа собственниками помещений в многоквартирном доме всевозможных элементов, препятствующих доступу к расположенным внутри жилых и нежилых помещений внутридомовым инженерным системам (в случаях, когда они имеются), а также допуска представителей региональный оператор и привлеченных им подрядных организаций в жилое или нежилое помещение для выполнения соответствующих услуг и работ по капитальному ремонту. Такие правила необходимо заблаговременно довести их до всех собственников помещений в многоквартирном доме. При необходимости актив собственников помещений должен провести разъяснительную работу с отдельными собственниками, делая акцент на недопустимости нарушения прав и законных интересов других собственников путем

отказа демонтажа различных индивидуальных элементов с фасада дома, препятствия доступу к внутридомовым инженерным системам, отказа доступа в помещение для выполнения необходимых работ.

Региональный оператор может:

демонтировать с фасада многоквартирного дома принадлежащие отдельным собственникам помещений кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое подобное имущество, а в последующем потребовать в судебном порядке возмещения таких расходов лицами, не исполнившими обязанность обеспечить выполнение работ по ремонту фасада многоквартирного дома;

потребовать в судебном порядке возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами указанных выше обязательств по допуску представителей подрядных организаций в жилое или нежилое помещение для выполнения необходимых ремонтных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. МОГУТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ УЧАСТВОВАТЬ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В ТАКОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПОДПИСЫВАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ АКТ ПРИЕМКИ

В пункте 3 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме.

Данное право не ограничено какой-то конкретной категорией собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор и привлеченные им подрядные организации не имеют права отказать любому собственнику помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме.

При этом необходимо:

согласование того, в приемке какой работы по капитальному ремонту и когда хочет участвовать собственник помещения;

соблюдение соответствующих требований безопасности.

Участие собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме осуществляться на предмет определения:

своевременности выполнения работы;

соответствия технологии и качества требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

Участие собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме следует отличать от подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ подписывать соответствующие акты имеет право уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме лицо, которое вправе от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если такое лицо не избрано на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, то акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут подписываться любым собственником помещения, который осуществлял приемку соответствующих работ.

Согласно ч. 2 ст. 190 ЖК РФ акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании не решения собственников помещений в этом многоквартирном доме, а решения органов местного самоуправления, то акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с каким-либо собственником помещения в многоквартирном доме не согласовывается.

12. МОЖЕТ ЛИ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОГРАНИЧИТЬ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ УЧАСТВОВАТЬ В ПРИЕМКЕ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

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

Избранное лицо имеет право, но не обязано от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Данное решение не может пониматься, как запрет собственники помещений в

многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора реализовать установленное п. 3 ч. 2 ст. 181 ЖК РФ право участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме.

13. МОЖЕТ ЛИ ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НАЗНАЧИТЬ ЛИЦО, КОТОРОЕ ОТ ИМЕНИ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ УПОЛНОМОЧЕНО УЧАСТВОВАТЬ В ПРИЕМКЕ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДПИСЫВАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ АКТЫ

Орган местного самоуправления принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирном доме, собственники помещений в котором не приняли на своем общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора, а не по вопросам, перечень которых указан в ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

Поэтому если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не избрано лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, то такое лицо не может быть назначено органом местного самоуправления. Это, в частности, следует из формулировки ч. 2 ст. 190 ЖК РФ.

14. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПЕРЕДАЧЕЙ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ О ПРОВЕДЕННОМ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЛИЦУ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМУ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В соответствии с ч. 8 ст. 189 ЖК РФ в течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

В целях контроля за передачей региональным оператором лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом собственники помещений в данном доме имеют право направить региональному оператору и (или) лицу, осуществляющему управление этим домом, обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности:

даты передачи документов;

перечня переданных документов;

когда и где можно ознакомиться с переданными документами.

15. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПЕРЕЧИСЛЕНИЕМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ПОДРЯДНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ СРЕДСТВ ЗА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Статьей 180 ЖК РФ (п. 4 ч. 1) к функциям регионального оператора, в частности, относится финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 183 ЖК РФ региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора. Такая система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 183 ЖК РФ региональный оператор по запросу собственников помещений в многоквартирном доме предоставляет им сведения, содержащиеся в системе учета фондов капитального ремонта, в частности, о перечислении подрядным организациям средств за оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта в качестве окончательных расчетов.

Согласно ч. 4 ст. 190 ЖК РФ размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с ч. 2 ст. 166 ЖК РФ, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В целях контроля за выполнением требований о соотношении стоимости услуг и (или) работ, оплаченных подрядной организацией, и предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, собственники помещений в данном доме имеют право направить

региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им, в частности, о соблюдении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться подрядным организациям региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

16. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА ПОЛНЫМ И ПРАВОМЕРНЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ИМЕЮЩИХСЯ В ЕГО РАСПОРЯЖЕНИИ СРЕДСТВ НА УСТАНОВЛЕННЫЕ ЦЕЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В КОНКРЕТНОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статьей 180 ЖК РФ (п. 4 ч. 1) к функциям регионального оператора, в частности, относится финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Согласно ч. 2 ст. 183 ЖК РФ 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 многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

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

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

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

Согласно ч. 3 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете (счетах) регионального оператора,

в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным ст. 176 ЖК РФ, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ. Для оценки правомерности использования таких доходов собственникам помещений в многоквартирном доме может потребоваться информация о них.

Но для финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор использует не только средства фонда капитального ремонта, формируемого за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, и соответствующих пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Поэтому собственникам помещений в многоквартирном доме может потребоваться ограничение затраченных на оплату услуг и работ по капитальному ремонту за счет сформированного на момент оплаты подрядным организациям средств фонда капитального ремонта от иных источников финансирования.

Статья 191 и другие нормы ЖК РФ предусматривают предоставление мер государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта независимо от способа формирования фонда капитального ремонта. Получение региональным оператором мер финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета уменьшает размер обязательств собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Для оценки таких расходов собственникам помещений в многоквартирном доме может потребоваться информация, связанная с получением региональным оператором мер финансовой поддержки на проведение капитального ремонта из соответствующих бюджетов.

Получение региональным оператором кредитов, займов в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме влекут обязанность собственников помещений в многоквартирном доме, на капитальный ремонт которого направлены такие кредитные средства погасить приходящуюся на соответствующий многоквартирный дом долю в таком кредите (займе) и оплатить процентную ставку, под которую такие кредитные средства привлекались. Для оценки таких расходов собственникам помещений в многоквартирном доме может потребоваться информация, связанная с получением региональным оператором кредитов, займов.

Согласно ч. 4 ст. 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. Такие средства названы в п. 2 ЖК РФ «предоставлением рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме». Для оценки размера таких средств собственникам помещений в многоквартирном доме может потребоваться информация, связанная с использованием на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, для финансирования капитального ремонта общего имущества в соответствующем многоквартирном доме.

В целях контроля за выполнением требований о полном использовании региональным оператором имеющихся в его распоряжении средств на установленные цели капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений в данном доме имеют право:

1) ознакомиться с отчетом регионального оператора,⁸ содержащим сведения, указанные в ч. 2 ст. 183 ЖК РФ, размещенным 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;⁹

2) при необходимости направить региональному оператору обращение в письменной или электронной форме с требованием сообщить им необходимые сведения об использовании региональным оператором имеющихся в его распоряжении средств на установленные цели капитального ремонта общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

17. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЗА УСТРАНЕНИЕМ ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В ПРЕДЕЛАХ УСТАНОВЛЕННОГО ГАРАНТИЙНОГО СРОКА НАРУШЕНИЙ КАЧЕСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В части 2 ст. 182 ЖК РФ установлено, что региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан «привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта

⁸ Требования к такому отчету установлены ч. 3¹ ст. 183 ЖК РФ.

⁹ Формы отчета о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и расходовании средств на проведение капитального ремонта утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2015 г. N 965/пр "Об утверждении формы отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сроков его размещения"

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».

Поскольку при реализации в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) региональный оператор он отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме за результаты услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при любом способе управления таким домом, то управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные и жилищные кооперативы не должны нести ответственность за результаты капитального ремонта вместо регионального оператора, поскольку при этом плата за содержание жилого помещения будет расходоваться не по назначению. При этом региональный оператор обязан в течение установленного гарантийного срока (не менее пяти лет) привлечь подрядные организации, которые по договору с ним выполняли соответствующие услуги и работы по капитальному ремонту, к устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.