

Выбор подрядчика для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом

1. Кто выбирает подрядную организацию?

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖКРФ) **не определён порядок выбора подрядной организации** для проведения капитального ремонта для многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом вправе самостоятельно определить порядок привлечения (выбора) подрядчика и требования / критерии для выбора подрядчика.

Это подтверждает Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» (п. 7.1), в котором указано, что: «...собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, **самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества...** При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, **включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме».**

Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме со специальным счетом при принятии на общем собрании решения о проведении капитального ремонта, нужно решить вопрос с выбором подрядчика (подрядчиков), исполнителя услуги по разработке проектной документации, если проектная документация необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (см. часть 1 статьи 174 ЖК РФ). **Вопрос о выборе подрядчика необходимо включить в повестку дня общего собрания.**

Собственникам помещений может быть предложен один из следующих вариантов решения вопроса о выборе подрядчика:

1 вариант: предложить проголосовать за конкретного подрядчика, подрядчиков, если для выполнения разных работ инициатор капитального ремонта предлагает привлечь разных подрядчиков.

2 вариант: выбрать лиц, которым собственники помещений решением общего собрания предоставляют полномочия выбирать исполнителей, подрядчиков для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Рекомендации:

1. При выборе варианта 1 необходимо **предоставить собственникам обоснование, почему предлагается именно этот исполнитель, подрядчик.** Оценивал ли инициатор капитального ремонта другие предложения, какие критерии использовал для выбора предлагаемого собственникам исполнителя, подрядчика.

Необходимо также учесть, что в случае если возникнет необходимость замены подрядчика (до начала работ или в ходе их выполнения), потребуются новое решение общего собрания.

2. Предлагая собственникам помещений передать полномочия по выбору подрядчика более узкому кругу лиц, необходимо обеспечить доверие собственников к тому, что решение о выборе подрядчика принималось этими лицами в интересах собственников и компетентно, поэтому **необходима коллегиальность принятия такого решения.**

2. Кому могут быть предоставлены полномочия по выбору подрядчика?

Поскольку Жилищным кодексом не определены требования к порядку выбора исполнителей, подрядчиков услуг и работ по капитальному ремонту, собственники вправе определить лиц, которым решением собрания предоставляются полномочия по такому выбору, исходя из того, кому они доверяют представлять свои интересы, кого считают достаточно компетентными для правильного выбора. Такие лица могут быть выбраны как члены комиссии по выбору исполнителей, подрядчиков.

Рекомендация: в состав комиссии, которая будет выбирать исполнителей, подрядчиков, могут быть включены:

- председатель и члены правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива, председатель и члены совета многоквартирного дома;

- лица из числа собственников помещений в многоквартирном доме, обладающие необходимой квалификацией и опытом в сфере строительства, капитального ремонта (необходимо заранее подготовить предложения по кандидатурам и получить согласие таких лиц);
- компетентный представитель управляющей организации (необходимо заранее согласовать его участие).

3. Требования и критерии выбора подрядчика

Выбор подрядчика из нескольких предложений на основе заранее определенных критериев, на наш взгляд, не только помогает найти более выгодный для собственников вариант, но и снижает риск обвинений, что тот, кто выбирал подрядчика имел корыстные интересы.

Комиссии по выбору подрядчика **рекомендуется:**

- разработать критерии выбора подрядчика, отражающие опыт выполнения аналогичных работ по капитальному ремонту, деловую репутацию подрядчика, соотношение цены и качества предлагаемых подрядчиком работ;
- выбирать подрядчика из нескольких предложений (например, не менее чем из трех);
- информировать собственников о поступивших предложениях, результатах их оценки комиссией по разработанным критериям и выборе подрядчика.

Требования к исполнителям, подрядчикам по капитальному ремонту, **установленные законодательством**, которые комиссия должна предъявлять потенциальным подрядчикам:

- 1) Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо - исполнитель по подготовке проектной документации, подрядчик по капитальному ремонту **должны быть членом соответствующей саморегулируемой организации** (пункт 1 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 2) **Смета** на проведение капитального ремонта (подготовленная разработчиком проектной документации или представленная потенциальным подрядчиком) **определяется с обязательным применением сметных нормативов**, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов (пункт 12.2 статьи 48, пункт 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Справка: Сметные цены строительных ресурсов - сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (пункт 32 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Более детальные рекомендации по выбору подрядчика содержатся в «Рекомендациях для жилищного актива многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту», разработанных Институтом экономики города.

Эти рекомендации можно найти по ссылке:
http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_vyboru_podryadchikov.docx

4. Кто подписывает договор с подрядчиком на капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом?

Порядок заключения договора с подрядной организацией для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте, не определён действующим законодательством. Опираясь на упомянутое выше постановление Конституционного суда Российской Федерации, можно предложить, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно определить порядок заключения договора с исполнителем услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Такой порядок может включать:

- **определение решением общего собрания лица, уполномоченного от имени всех собственников** помещений в многоквартирном доме **заключать договор (договоры) на оказание услуг, выполнение работ** по капитальному ремонту с исполнителем, подрядчиком, выбранным уполномоченными общим собранием лицами (комиссией по выбору подрядчика);
- условия договора на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту должны соответствовать решению общего собрания о проведении капитального ремонта (в части перечня работ, сроков и предельной стоимости капитального ремонта) и должны быть согласованы комиссией по выбору подрядчика.

Лицом, которому общее собрание предоставляет полномочия заключать (подписать) от имени всех собственников договор с исполнителем, подрядчиком по капитальному ремонту, может быть как один из собственников (председатель совета многоквартирного дома, председатель правления ТСЖ, ЖК/ЖСК), так и юридическое лицо - управляющая организация или ТСЖ (ЖК, ЖСК) в лице руководителя, действующего на основании устава организации.

Наделение лица полномочиями не только доверенностью, но и **решением общего собрания** предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации (пункт 4 статьи 185):

«4. Правила настоящего Кодекса о доверенности применяются также в случаях, когда **полномочия представителя содержатся** в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, **либо в решении собрания**, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.»

В соответствии с пунктом 1 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор, заключенный от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме лицом, уполномоченным решением общего собрания, определяет права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме.

В Жилищном кодексе тоже есть нормы, предусматривающие наделение лиц решением общего собрания полномочиями на совершение определенных действий от имени собственников помещений в многоквартирном доме, например:

- участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме (см. пункт 3 части 5, пункт 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ);
- заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) от имени собственников помещений в многоквартирном доме (см. пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Таким образом, общее собрание вправе своим решением определить лицо, уполномоченное от имени всех собственников заключить договор на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Права и обязательства по такому договору возникнут у всех собственников помещений, а не у

уполномоченного лица (представителя собственников), подписавшего договор.