*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 18***



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

**«функции и обязанности регоператора»**

***Обязан ли региональный оператор раскрывать суммы договоров, заключаемых с подрядными организациями?***

В п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ указано, что для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту региональный оператор обязан привлечь подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

В ч. 1.1 ст. 180 ЖК РФ указано, что закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, сведения о сумме договора, заключаемого между региональным оператором и подрядной организацией, размещаются в открытом доступе, в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Согласно ч. 5 ст. 189 ЖК РФ смета расходов на капитальный ремонт утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Что касается передачи таких документов региональным оператором, то важно отметить следующее. В соответствии с ч. 8 ст. 189 ЖК РФ в течение 10 дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим МКД, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта. Однако законодатель указывает, что исключение составляют финансовые документы.

***Несет ли ответственность региональный оператор в случае, если работы в рамках капитального ремонта выполнены некачественно или с нарушениями?***

Согласно ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД.

Одной из функций регионального оператора в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ является осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Региональный оператор привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры. В п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ прямо указано, что договоры подряда должны предусматривать 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.

Кроме того, согласно п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Ответственность регионального оператор за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в МКД формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора предусмотрена также ч. 6 ст. 182 ЖК РФ.

***Как осуществляется финансирование капитального ремонта в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на специальном счете,***

***но не провели капитальный ремонт вовремя?***

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

В данном случае региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

***Вправе ли субъект РФ устанавливать требования***

***к подрядным организациям, с которыми***

***региональный оператор может заключать договоры?***

Региональный оператор в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В ч. 5 ст. 182 ЖК РФ прямо указано, что привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».