*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 40***



***Глава 6***

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

**«Выбор подрядной организации»**

***Вправе ли региональный оператор выступать техническим заказчиком***

***и осуществлять строительный контроль по тем видам работ,***

***которые не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не имея выданного саморегулируемой организацией свидетельства? Обязан ли региональный оператор иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при осуществлении контроля за выполнением работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние***

***на безопасность объектов капитального строительства?***

В соответствии с частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса одной из функций регоператора является функция технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регоператора.

Частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса предусмотрено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

В соответствии с приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» для осуществления строительного контроля требуется наличие свидетельства о допуске на виды работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса 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.

Если при проведении строительного контроля в соответствии с приказом № 624 такое свидетельство не требуется, то технический заказчик (регоператор) вправе самостоятельно осуществлять строительный контроль.

***Является ли экономия за счет упрощенной системы налогообложения доходом подрядчика – победителя торгов по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту, если конкурсная документация содержит смету с учетом НДС?***

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих обязанность по изменению (снижению) цены договора с подрядчиком, в зависимости от особенностей применения системы налогообложения у победителя конкурса.

Договор заключается по цене, предложенной участником конкурса, с которым заключается договор, вне зависимости от применения системы налогообложения у данного участника.

Таким образом, применение подрядной организацией упрощенной системы налогообложения не является основанием для снижения в договоре стоимости работ, предложенной победителем конкурса, а сумма налога на добавленную стоимость является прибылью победителя конкурса, не являющегося плательщиком такого налога.

***Как выплачивается аванс подрядной организации в случае***

***формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?***

Пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту по договору.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме сами принимают решение об организации капитального ремонта в соответствии со сроками, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Техническим заказчиком в этом случае выступают сами собственники или уполномоченное собственниками лицо, которое привлекает подрядные организации и заключает с ними договоры. Пунктом 2 части 5 статьи 189 ЖК РФ предусмотрено утверждение сметы расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома общим собранием собственников помещений в МКД.

Собственникам необходимо учитывать при выборе подрядной организации, что капитальный ремонт не заканчивается после выполнения одного вида работ, а осуществляется систематически для поддержания эксплуатационных характеристик дома. Уплачиваемые собственниками взносы формируют фонд капитального ремонта, назначение которого - обеспечить финансирование необходимых видов работ в рамках капитального ремонта МКД в течение всего срока эксплуатации дома.

***Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме***

***проводить конкурс для привлечения подрядной организации***

***для выполнения работ по капитальному ремонту***

***в рамках реализации региональной программы***

***в случае формирования фонда на специальном счете?***

Положениями ЖК РФ не установлены требования для собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, по конкурсному отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

При этом в случае, если для выполнения работ по капитальному ремонту МКД предоставляются средства государственной поддержки, то субъектом РФ может устанавливаться порядок привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций (например, часть 8 статьи 20 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства").