**Могут ли собственники МКД выбрать подрядчика для капремонта?**

**На вопрос:**

**Могут ли жильцы многоквартирного дома, приняв решение о производстве капремонта, определив необходимые виды работ и их стоимость, самостоятельно определить организацию-подрядчика для выполнения этих работ? При любом способе формирования капремонта: на счете регионального оператора, на спецсчете.**

**Сообщаю:**

Способ выбора подрядной организации напрямую зависит от способа формирования фонда капитального ремонта. Два основных варианта: открытие специального счета многоквартирного дома (далее МКД) или услуги регионального оператора. Таким образом, собственники определяют не только способ формирования фонда капитального ремонта, но и ответственность за его своевременное проведение, целевое расходование средств и качество работ. Рассмотрим обе ситуации более подробно:

**1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.**

В данном случае следует понимать, что прямыми заказчиками работ выступают [собственники МКД](https://law4free.ru/services-for-citizens/pomoshh-yurista-zhkx.htm), поэтому и выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта они осуществляют самостоятельно. Такой подход подтверждается Постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П, в котором указано, что «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».

В зависимости от способа управления МКД (жилищный кооператив, товарищество собственников жилья, управляющая организация) между собственниками и подрядной организацией в качестве посредника будет выступать юридическое лицо, управляющее МКД (ст.161 ЖК РФ), поскольку именно на нем лежит обязанность по оказанию всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Таким образом, управляющая организация несет на себе функции «технического заказчика». Стоит отдельно отметить, что «техническим заказчиком» могут также быть отдельное физическое лицо, действующее на профессиональной основе, и специализированная организация, привлеченные решением общего собрания собственников МКД (п.22 ст.1 Градостроительного Кодекса РФ).

Договоры с подрядными организациями будут заключаться от имени «технического заказчика», который будет не только контролировать проведение работ, но и в случае их несоответствия заявленному качеству, обращаться в суд (Постановление Десятого Арбитражного Апелляционного суда от 08.08.2016 г. по делу № А41-12104/2016, Решение Арбитражного суда Московской области от 09.06.2016 г. по делу № А41-12100/2016).

Выбор подрядной организации может быть оформлен решением общего собрания либо его осуществляет специально созданная комиссия, куда в обязательном порядке войдут представители собственников жилья, представители технического заказчика и представители управляющей организации (при несовпадении двух последних). Критерии отбора при желании собственников можно утвердить на общем собрании. В таком случае необходимо составить протокол, который будет определять основные требования к подрядной организации, например членство в СРО, хорошая репутация и наиболее выгодная цена.

Более того, стоит отдельно отметить распространенное заблуждение, когда считается, что выбор подрядной организации это обязанность управляющей компании, но возможно так полагать только в том случае, если собственники жилья специальным решением общего собрания делегировали свои полномочия управляющей компании. При отсутствии надлежаще оформленного согласия выбор подрядной организации право и обязанность собственников (Письмо Минстроя России от 08.06.2016 N 17636-ЕС/04, Решение Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2016 г. по делу № А40-208019/2016).

Условия договора с подрядными организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе условия о стоимости таких услуг и (или) работ, гарантийном сроке, иных существенных условиях, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, также должны утверждаться решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с компетенцией такого собрания, установленной п.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

При этом нужно отметить, что расходование средств со специального счета будет возможно только после подписания акта выполненных работ, что значительно усложняет выбор подрядной организации, поскольку более предпочтительна авансовая система расчетов.

Таким образом, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, способ выбора подрядной организации напрямую зависит от собственников жилья, это может быть прямое указание на заключение договора с конкретным подрядчиком, принятое на общем собрании, либо выбор подрядной организации на конкурсной основе

**2. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора.**

В данном случае решение о проведении капитального ремонта, сроках, выбор подрядной организации и контроль качества осуществляют представители регионального оператора. Регламент отбора подрядных организаций определен Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 и предусматривает проведение электронного аукциона. Контролирует процедуру в Москве Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция). Региональный оператор формирует комиссию по рассмотрению заявок, при этом не менее 1/3 членов комиссии по предварительному отбору от ее общего численного состава должны являться представителями регионального оператора.

Остальные члены комиссии это:

а) представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в случае, если указанный орган не уполномочен субъектом Российской Федерации на ведение реестра квалифицированных подрядных организаций;

б) представители органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющих функции по формированию и реализации государственной политики в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в случае проведения предварительного отбора на право участия в электронных аукционах в отношении общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия;

в) уполномоченный представитель общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, созданного в субъекте Российской Федерации;

г) представители иных общественных организаций.

Таким образом, можно сделать вывод, что в данном случае собственники жилья не могут влиять на выбор подрядной организации.

Договора на проведение работ по капитальному ремонту заключаются от имени регионального оператора. Ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными подрядными организациями лежит также на региональном операторе (статья 182 ЖК РФ).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

**Резюме:**

Способ выбора подрядной организации напрямую зависит от способа формирования фонда капитального ремонта.

При формировании средств на специальном счете решение о выборе подрядной организации принимают собственники жилья. В данном случае допустима и конкурсная основа, и выбор конкретного подрядчика на общем собрании. Единственное, на что стоит обратить особое внимание, это обязательное членство подрядной организации в СРО при заключении договора на сумму более 3 млн. рублей (подпункт "б" п. 8 ст. 1 Закона № 372-ФЗ). Проверить членство подрядной организации в СРО можно на [сайте Ростехнадзора](https://sro.gosnadzor.ru/).

При формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора решение о выборе подрядной организации принимается уполномоченной комиссией по итогам электронного аукциона.