

**Вопрос:** Если региональный оператор без согласования с жильцами определил перечень работ, их стоимость, сроки проведения, нашел подрядчика, заключил с ним договор и в итоге подрядчик уже приступил к работам?

**Ответ:** В данном случае рекомендуется следующий алгоритм действий:

1. Организовать проведение общего собрания собственников с повесткой о выборе лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в приемке работ и услуг по капитальному ремонту с правом подписи актов приемки;
2. Обратиться в орган местного самоуправления с заявлением, в котором следует указать на желание участвовать в приемке работ по капитальному ремонту общего имущества;
3. После этого **представитель собственников** имеет право знакомиться с проектной и сметной документацией, **подписывать акт приема-передачи работ.**



Приемка работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией.

В нее входят:

- представитель регионального оператора;
- подрядчик, представитель организации, которой осуществляется строительный контроль;
- представитель местной администрации;
- представитель управляющей организации (кооператива или ТСЖ);
- уполномоченное собственниками лицо.

Акт приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг **должен быть согласован** с лицом, уполномоченным действовать от имени собственников (ст. 190 ЖК РФ).

Если работники подрядчика в ходе работ причинили убытки личному имуществу жителей дома: →

Зафиксировать факт причинения ущерба (сообщить в УК, ТСЖ, региональному оператору с целью фиксации ущерба) → Оценить причиненный ущерб (обратиться в организации, осуществляющие оценочную деятельность) → Обратиться письменно к региональному оператору с просьбой о возмещении ущерба → В случае отказа взыскать в судебном порядке

### Полезные адреса

НО «Фонд капитального ремонта Архангельской области» - г. Архангельск, ул. Урицкого, д. 1, оф. 402. Тел: (8182) 68-15-25.

Министерство ТЭК и ЖКХ Архангельской области - г. Архангельск, пр. Троицкий, 49, тел. (8182) 28-84-14.

Государственная жилищная инспекция Архангельской области – ул. Комсомольская, 38, корп. 1, г. Архангельск, 163072, тел. (8182) 41-31-90.

Прокуратура Архангельской области – пр. Новгородский, д. 15, 163000, тел. (8182) 41-02-04.

Уполномоченный по правам человека в Архангельской области – пл. Ленина, д.1, 163000, тел. (8182) 20-72-96

## ЭТО ВАЖНО ЗНАТЬ! Как контролировать качество капитального ремонта



*Вопросы по организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов касаются абсолютного большинства жителей. Без преувеличения можно утверждать, что и качество отдельных работ, и успешность капитального ремонта на конкретном доме в целом часто зависят от грамотной и обоснованной позиции собственников жилых помещений.*

## Законодательство, регулирующее вопросы капитального ремонта

### Федеральное

- Жилищный кодекс РФ (раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»)
- Градостроительный кодекс РФ
- Гражданский кодекс РФ (применяется в вопросах возмещения причиненных убытков в результате работ по капитальному ремонту)
- Нормативные правовые документы правительства РФ, профильных министерств.

### Региональное

На территории Архангельской области действует Закон Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (далее – Областной закон)

### На местном уровне

Акты органов местного самоуправления принимаются во исполнение требований федерального и регионального законодательства.

Например, Постановление мэрии г. Архангельска от 09.09.2014 № 735 «О формировании фонда капитального ремонта многоквартирных домов на счете регионального оператора».

## Подготовка к капитальному ремонту

Не менее чем **за один месяц** до наступления года (ст. 34 Областного закона), в течение которого в соответствии с региональной программой должен быть проведен капитальный ремонт многоквартирного дома, **лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом** или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, **либо региональный оператор** (в случае, если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) **уведомляет собственников о следующем:**

- о сроке начала капитального ремонта;
- о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ;
- о стоимости таких услуг (работ);
- о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта;
- другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

Собственники помещений **не позднее чем через три месяца** со дня получения указанного уведомления (предложений), обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома. Если решение не будет принято, его принимает орган местного самоуправления.

**Важно!** В случае формирования фонда на спецсчете действует иной механизм распределения ответственности среди участников капитального ремонта, а собственники полностью берут инициативу по проведению ремонта в свои руки, в том числе по срокам проведения ремонта, выборе подрядной организации и контролю за работами.

## Вопросы, которые должны быть решены на собрании:

- 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.

### **Обратите внимание!**

Собственники имеют право выбрать такое уполномоченное лицо **в любое время до подписания акта приема работ.**

В том случае, если компетенции выбранного лица может быть недостаточно для выявления недостатков и проведения контроля за действиями подрядчиков имеет смысл передать эти полномочия грамотному специалисту. Возможность передачи прав (на основании доверенности) по представлению интересов нужно предусмотреть в самом решении собрания.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **оформляются протоколами. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами – ст. 146 ЖК РФ.**

