**Вправе ли собственники помещений в многоквартирном доме контролировать и принимать работы по капитальному ремонту дома?**

Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми на его основе подзаконными актами среди прочего определён порядок организации, проведения и приёмки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

На сегодня из всех вопросов, связанных с жилищно-коммунальной сферой, этот стоит в числе основных, волнующих граждан.

От качества и полноты выполненных работ зависит не только срок эксплуатации многоквартирного дома, но и комфортность проживания в нём, с учётом потребностей владельцев и пользователей помещений в таком доме.

Необходимо, что бы жители дома воспринимали капитальный ремонт не как событие, создающее неудобства и угрозу ухудшения условий проживания (пусть даже и на короткий скок), а как возможность улучшить эти условия и характеристики строительных конструкций и инженерного оборудования, продлить срок эксплуатации дома.

Важную роль в проведении своевременного и качественного капитального ремонта многоквартирного дома играют сами собственники помещений в таком доме.

Для этого законодателем им предоставлено достаточно полномочий. Так статьями 44 и 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Законом предусмотрены случаи, когда капитальный ремонт может быть проведён без решения общего собрания собственников помещений (ч. 6 и 7 ст. 189 ЖК РФ).

***Но эти случаи свидетельствуют о слабой активности собственников помещений в доме.***

В связи с чем, в такой ситуации полномочия собственников по контролю за ходом работ и их приёмке жилищным законодательством значительно ограничены (собственники будут не вправе выбирать перечень, объём работ, материалы, стоимость работ, источник финансирования и т.д.).

При принятии решения о проведении капитального ремонта (вне зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта – на специальном счёте или счёте регионального оператора) собственники помещений в обязательном порядке должны выбрать лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Это является основой участия собственников помещений в многоквартирном доме в контроле и приёмке выполненного капитального ремонта.

При этом, собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте не ограничены в выборе порядка контроля, приёмки услуг и (или) работ.

Федеральным законом от 16.04.2022 № 100-ФЗ в статью 190 ЖК РФ были внесены изменения (включена ч. 2 ст. 190 ЖК РФ), вступившие в законную силу с 01.03.2023, согласно которым акт приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме (при формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора) **должен быть подписан среди прочего органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме** (в случае, если капремонт проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

**Только акт, подписанный указанными лицами является основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме** (за исключением случаев уплаты региональным оператором подрядчику аванса в размере не более 30% от стоимости соответствующего вида услуги и (или) работы по капитальному ремонту).

Такие изменения позволяют предотвращать необоснованное перечисление средств недобросовестным подрядчикам, а также являются хорошим рычагом воздействия на них в случае выявления в ходе принятия работ строительных недостатков и понуждения к их устранению.