**Управляющая организация, являющаяся владельцем специального счета для проведения капитального ремонта, должна быть членом саморегулируемой организации строителей в случае, если она занимается организацией капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регламентируется разделом IX ЖК РФ, частью 1 статьи 189 которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) определено, что технический заказчик - это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает, в том числе, договоры о капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее - функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» саморегулируемыми организациями (далее – СРО) признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных указанным Федеральным законом и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

Письмом Минстроя России от 12.07.2018 № 30605-АЧ/02 «По вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирном доме» разъяснено, что управляющая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида (СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного планирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства), при следующих обстоятельствах:

1. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение: об использовании фонда капитального ремонта; о ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
2. управляющей организации (являющейся владельцем специального счета) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме поручило проведение капитального ремонта и заключение договора строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту;
3. управляющая организация общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме наделена функциями технического заказчика.