Порядок и сроки составления и подписания акта приёмки выполненных работ

Опубликовано 9 марта 2016 г.

После публикации статьи про вступление в силу Приказа Минстроя об утверждении **формы акта приёмки выполненных работ** посыпалось множество вопросов и комментариев от управляющих организаций. И это вполне понятно, поскольку данная тема волнует все УК. Большинство вопросов касается порядка и сроков составления и подписания данных актов между УК и председателем совета дома либо уполномоченным ОСС представителем от собственников помещений в МКД.+

В документе, утверждённом Минстроем, дана лишь форма акта приёмки выполненных работ. Но не сказано ни слова о порядке или сроках актирования и подписания данной формы. В сегодняшней статье попытаемся разобраться в этих вопросах.+

Порядок актирования выполненных работ между УК и собственниками помещений в МКД

Порядок составления и подписания акта приёмки выполненных работ прописан в Гражданском и Жилищном Кодексах РФ. К ним и обратимся за помощью и разъяснениями. Но прежде, чем докопаться до сути вопроса, необходимо углубиться в данную проблему.+

Начать нужно с того, что в **договоре управления МКД** не прописан порядок актирования выполненных работ. В нём лишь говорится о порядке осуществления контроля собственниками помещений в доме за выполнением УК работ и оказанием услуг по договору управления ([ст.162 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/14e9738be002fe3ab76c0d580b863aac1ac65fb7/)).+

Но контроль собственников за выполнением обязательств УК по договору управления не имеет ничего общего с приёмкой выполненных работ. Это следует помнить и управляющей организации, и собственникам помещений в МКД.+

Договор управления МКД представляет собой смешанный тип договорных обязательств между собственниками помещений в доме и управляющей организацией, которая выполняет работы по содержанию дома и оказывает услуги по управлению и **текущему ремонту общего имущества МКД** на возмездной (платной) основе ([п.3 ст.421 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ad08909251f4d26ebc935648e4e708a31e160348/)).+

Согласно [ст.779 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/a397ec4ca2dd0c96c211ee4e4436628f0cf581a3/), по договору возмездного оказания услуг исполнитель в лице УК берёт на себя обязательства по заданию заказчика в лице собственников выполнять работы по содержанию общего имущества МКД за определённую плату. Заказчик в лице собственников помещений по этому же договору обязуется оплатить выполняемые УК работы.

Согласно [ст.702 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/416441e14a600610e2ba0765f72cb72c290cdc3c/), работы по текущему ремонту общего имущества в МКД относятся к договору строительного подряда. По этому договору подрядчик обязуется выполнить работы по заданию заказчика и предъявить ему результат. Заказчик же, в свою очередь, по договору подряда обязуется принять выполненные работы и оплатить их.

Таким образом, приёмка выполненных работ по акту является не правом, а обязанностью заказчика, то есть, **собственников помещений в МКД**. Это к вопросу о том, что некоторые управляющие организации считают, якобы нельзя заставить собственников подписать данный акт, поскольку они не обязаны его подписывать.+

Но Гражданский Кодекс РФ нам чётко прописал, что собственники не имеют право, а обязаны подписывать акт приёмки выполненных работ, когда представители управляющей организации приносят его на подпись.+

Контроль за выполнением работ УК по договору

Прежде всего, нужно отметить, что во избежание недоразумений между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией порядок осуществления контроля за выполнением УК взятых на себя обязательств необходимо чётко прописать в договоре управления.+

Но, как показывает практика, в подавляющем большинстве случаев данный пункт в договоре управления МКД не прописывается, из-за чего впоследствии возникают различные спорные ситуации.+

В таком случае [ст.748 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/5d73a6a8f6db182ad5208ec3e455cce4fcf09f58/)нам говорит, что заказчик имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполняемых работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность исполнителя (УК или подрядной организации). Аналогичные положения содержатся и в **Правилах содержания общего имущества МКД**([ПП РФ №491](http://base.garant.ru/12148944/)).+

Поэтому, если собственник вам говорят, что не будут подписывать, так как хотят проверить сметную и фактическую стоимость строительных материалов либо самих работ, то они не имеют на это право. Собственники не могут проверять финансовую сторону вопроса. Они вправе только контролировать качество выполняемых работ.3

Если в процессе выполнения работ заказчик обнаружит несоответствие заявленным нормам, дефекты или неисправности, то он должен немедленно сообщить об этом исполнителю в лице УК или подрядчика. В противном случае впоследствии заказчик работ теряет право ссылаться на обнаруженные дефекты, так как вовремя не заявил о них.+

Ответственность УК за некачественные работы

Если в процессе работ собственники выявили ненадлежащее их качество и вовремя заявили об этом, то они могут потребовать уменьшения стоимости выполненных работ ([ст.723 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/0f3422f73df7bee03d56085359c80be8d2981ead/)). Чтобы для УК или подрядной организации наступила **ответственность за некачественные работы**, собственники должны выявить недостатки и заактировать сей факт.+

В течение 6 месяцев с момента обнаружения дефекта собственники имеют право подать в свою управляющую организацию письменное заявление о перерасчёте ([Приложение к ПП РФ №491](http://base.garant.ru/12148944/)).+

Иными словами, сначала нужно выявить дефект и заактировать его, а потом на основании акта писать в УК, а не наоборот. То есть, у собственников не получится такая схема, что спустя месяц или два они решат сделать перерасчёт за неубранный вовремя или плохо убранный подъезд, составив акт с опозданием.+

**Акт о выявленных нарушениях** составляется и подписывается в присутствии представителя УК и уполномоченного собственника помещений в МКД либо председателя совета дома ([ПП РФ №354](http://base.garant.ru/12186043/)). Выходит, что если нет акта о выявленных нарушениях, значит нет и самого дефекта. Из этого следует, что нет акта о дефектах - нет перерасчёта.

Причём, перерасчёт делается только за период с момента составления акта о ненадлежащем качестве выполненных работ по дату составления акта об устранении выявленных нарушений ([пп.111,112 ПП РФ №354](http://base.garant.ru/12186043/)).+

Резюмируя всё вышесказанное, можно отметить следующие важные моменты:+

* собственники помещений в МКД могут на правах заказчика контролировать выполнение работ и услуг, оказываемых УК по договору;
* при выявлении дефекта или ненадлежащего качества выполняемых работ должен быть сразу же составлен соответствующий акт и подписан в присутствии собственников и представителей УК;
* с момента составления и подписания акта о выявлении нарушений собственники имеют право в течение 6 месяцев в письменной форме потребовать от своей управляющей организации перерасчёта за выполненные ненадлежащим образом работы;
* при отсутствии вовремя и грамотно составленного акта о выявлении нарушений УК вправе отказать в произведении перерасчёта за выполненные работы.

Кто должен подписывать акт приёмки выполненных работ от имени собственников помещений в МКД

Жилищный Кодекс РФ нам говорит, что сторонами подписания договора управления МКД являются собственники помещений в доме и управляющая организация ([п.2 ст.162 ЖК РФ](http://base.garant.ru/12138291/17/#block_8000)). Также по жилищному законодательству собственники обязаны на общем собрании избрать **совет многоквартирного дома** и его председателя для осуществления контроля за выполнением взятых УК по договору обязательств.+

Совет дома осуществляет контроль за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ([пп.5 п.5 ст.161.1 ЖК РФ](http://base.garant.ru/12138291/17/#block_8000)).+

При этом, в перечень полномочий совета дома не входит функция подписания актов приёмки выполненных УК работ. Таким образом, члены совета МКД равно как и остальные собственники помещений в доме не имеют право подписывать данный акт.+

Таким правом обладает только **председатель совета МКД** либо избранный на общем собрании и уполномоченный на то собственник от лица всех владельцев помещений в доме. Согласно [пп.4 п.8 ст.161.1 ЖК РФ](http://base.garant.ru/12138291/17/#block_8000) избранный из числа членов совета МКД председатель обладает правом:+

* контролировать выполнение работ и оказание услуг УК по договору правления;
* подписывать акты приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
* подписывать акты о выполнении работ и оказании услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

При этом, председатель совета дома не имеет право, а обязан подписывать акты приёмки выполненных работ с управляющей организацией от лица всех собственников помещений в МКД.+

Если же работы выполнены надлежащим образом, актов о выявленных нарушениях не составлялось и претензии в УК не поступали, но председатель совета дома либо уполномоченное на общем собрании собственников лицо не хочет подписывать акт приёмки, то он считается подписанным в одностороннем порядке.+

Любой собственник от лица всех владельцев помещений в МКД не может подписывать акт приёмки выполненных работ, не имея доверенности или **решения ОСС** ([ст.160](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/95f9ba225766dcfec8461f257ed0b179d032c5b7/), [п.1 ст.182](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/0cf4748cf87a798af8d1bcc2115eb1bcc4cede31/), [ст.185 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/deb1e7bbc3371002688161fcfd76eafcd9c94c99/)).+

Подытоживая всё вышесказанное, можно сделать следующее заключение:+

* акт приёмки выполненных работ должен быть подписан управляющей организацией в лице исполнителя и председателем совета МКД либо уполномоченным ОСС собственником в лице заказчика ([ст.753 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/6b2d751a0d605616a9a1012cb7c7fbac1b6d84b3/));
* никто из собственников помещений в МКД без доверенности либо решения ОСС не может подписывать акты приёмки выполненных работ от лица всех владельцев помещений в МКД;
* подписывать акты приёмки выполненных работ может только председатель света МКД либо уполномоченный решением ОСС собственник из числа владельцев помещений в доме;
* без выбора председателя либо уполномоченного лица собственники помещений в МКД лишают себя права подписывать акт приёмки выполненных работ, но оставляют за собой право контролировать процесс их выполнения;
* при отсутствии акта о выявленных в ходе выполнения работ нарушениях и в случае отказа председателя совета дома либо уполномоченного решением ОСС собственника подписывать акт приёмки выполненных работ документ считается подписанным в одностороннем порядке.

Сроки подписания акта приёмки выполненных работ

В Приказе Минстроя сроки подписания **акта приёмки выполненных работ** отсутствуют и прямого указания на примерный период отсутствует. Такие работы и услуги, как управление домом и содержание общего имущества в МКД заактировать попросту невозможно из-за частоты периодичности их выполнения. Что касается текущего ремонта, то тут всё проще, поскольку акт приёмки выполненных работ сдаётся по факту их окончания.+

Поэтому оптимальными сроками подписания актов приёмки работ по содержанию общего имущества в МКД является ежемесячный период, то есть каждый месяц. Оптимальным сроком подписания акта приёмки выполненных работ по текущему ремонту является 1 раз в год или по факту их окончания.+

Напоминаем, что если **председатель совета дома** или уполномоченный решением ОСС собственник отказывается подписывать акт, но при этом никаких письменных претензий или актов о выявленных нарушениях в УК не поступало, то документ считается подписанным в одностороннем порядке. Единственное, нужно будет сделать пометку об отказе подписания акта приёмки выполненных работ заказчиком от лица собственников.2