



**АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ
ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Одобрена Научно-консультативной комиссией
(протокол от 16.10.2020 № 18)

Аналитическая справка

по вопросу о рассмотрении претензий фонда капитального ремонта многоквартирных домов о компенсации понесённых расходов по возмещению ущерба, причинённого вследствие недостатков работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства

Аналитическая справка подготовлена рабочей группой, сформированной в следующем **составе:**

Члены рабочей группы:

- 1) В.В. Панарина – руководитель рабочей группы
- 2) Н.А. Дубинина
- 3) М.В. Москвитин
- 4) Л.Г. Постнова
- 5) В.В. Шевляков

Основание: Поручение Президента Ассоциации «Национальное объединение строителей» (протокол Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» от 19.03.2020 № 154, вопрос № 3)

Поставленные вопросы:

1. Каковы правовые основания обеспечения ответственности саморегулируемых организаций средствами компенсационных фондов по требованиям регионального оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов? Имеются ли основания для удовлетворения регрессных требований регионального оператора – фонда капитального ремонта

многоквартирных домов в порядке статьи 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации?

2. На какие обстоятельства дела и доводы регионального оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов необходимо обращать внимание при рассмотрении иска или претензии?

Описательно-мотивировочная часть

Научно-консультативной комиссией Экспертного совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее – Научно-консультативная комиссия) проведено исследование по поставленным вопросам, в ходе которого были проанализированы нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), приказа Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (далее – приказ № 624), Постановления Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Постановление № 615), а также требования Фонда капитального ремонта города Москвы, адресованные НОСТРОЙ, и материалы судебной практики.

По итогам проведенного исследования Научно-консультативная комиссия пришла к следующим выводам по поставленным вопросам.

По вопросу № 1.

1. Ответственность регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта

Согласно частям 1 и 2 статьи 178 ЖК РФ региональный оператор является юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме фонда (возможно создание нескольких региональных операторов на территории одного субъекта).

Пунктами 3 и 4 части 1 статьи 180 ЖК РФ к функциям регионального оператора отнесены осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и финансирование расходов на капитальный ремонт.

В силу части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта.

На основании пунктов 3-5 части 2 статьи 182 ЖК РФ для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту региональный оператор обязан привлечь подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока не менее пяти лет с момента подписания акта приемки, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами; контролировать качество и сроки оказания услуг; обеспечить приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ.

В соответствии с частью 3 статьи 182 ЖК РФ привлеченные подрядные организации должны являться членами саморегулируемых организаций (далее – СРО), порядок привлечения таких организаций установлен Постановлением № 615.

Согласно положениям пункта 11 части 2 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

В силу части 5 статьи 178 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Также частью 6 статьи 182 ЖК РФ установлена ответственность регионального оператора перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Из приведенных выше норм права следует, что жилищным законодательством установлены разные виды ответственности регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме: 1) ответственность за неисполнение своих обязательств (часть 5 статьи 178, часть 1

статьи 188 ЖК РФ), при которой региональный оператор отвечает за собственное противоправное поведение как сторона, нарушившая обязательство, и 2) ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядчиками, привлеченными региональным оператором (часть 6 статьи 182 ЖК РФ), при которой в силу прямого указания в законе ответственность регионального оператора возникает за действия (бездействие) третьих лиц, не являющихся стороной обязательства, возникающего между региональным оператором и собственниками помещений при организации проведения капитального ремонта общего имущества дома (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.06.2017 № 6-КГ17-4).

Из приведенных норм жилищного законодательства также следует, что в силу прямого указания закона собственникам помещений предоставлено право на предъявление требований о возмещении причиненного их имуществу вреда напрямую ФКР.

2. Ответственность СРО средствами компенсационного фонда возмещения вреда по регрессным требованиям регионального оператора

В силу положений части 1 статьи 55¹⁶ ГрК РФ СРО в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда (далее – КФ ВВ) несет солидарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда, в случаях, предусмотренных статьей 60 ГрК РФ.

В соответствии с частью 10 статьи 60 ГрК РФ положения частей 1–9 данной статьи не распространяются на случаи причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, его части, а значит – не распространяются на правоотношения по требованиям, предъявляемым региональным оператором.

Часть 11 статьи 60 ГрК РФ регламентирует, что возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

В соответствии со статьей 1095 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица вследствие недостатков работы или услуги подлежит возмещению лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем), независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Случаи освобождения от ответственности предусмотрены статьей 1098 ГК РФ.

Положения статей 1064, 1095 и 1098 ГК РФ в части порядка возмещения вреда согласуются с положениями статьями 178, 180 и 182 ЖК РФ, возлагая на регионального оператора обязанность полного возмещения убытков, размер которого не ограничен законом (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2017 № 6-КГ17-4¹).

В силу упомянутой ранее части 11 статьи 60 ГрК РФ в случае, если вред причинен вследствие недостатков работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, **солидарно с членами СРО на момент выполнения работ – техническим заказчиком и лицом, выполнившим работы по капитальному ремонту объекта капитального строительства**, вследствие недостатков которых причинен вред, – ответственность несет СРО (или Национальное объединение саморегулируемых организаций в случае исключения сведений о СРО из государственного реестра) в пределах средств КФ ВВ в случае, если лицо, выполнившее работы, или технический заказчик являлись членами СРО.

Также СРО несет ответственность по обязательствам членов, осуществивших переход из СРО, сведения о которой исключены из государственного реестра СРО, в случае поступления взноса из НОСТРОЙ в порядке части 16 статьи 55¹⁶ ГрК РФ (пункт 1¹ части 11 статьи 60 ГрК РФ) и в случае регионального перехода в порядке части 13³ статьи 3³ Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

3. Основания для обращения регионального оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов с регрессными требованиями

Определение наличия оснований для обращения регионального оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов (далее также

¹ Как видно из содержания части 5 статьи 178 ЖК РФ, в ней отсутствует указание на ограничение ответственности регионального оператора внесенными взносами на капитальный ремонт одного собственника, перед которым у регионального оператора возникает обязанность по возмещению убытков

– ФКР) с регрессными требованиями к СРО обусловлено ответами на следующие вопросы:

- 1) о правовом статусе ФКР;
- 2) о правовой природе правоотношений, возникших между лицом, которому причинен вред, подрядной организацией, осуществляющей капитальный ремонт, и ФКР, и о возможности применения положений статьи 60 ГрК РФ о возмещении вреда к указанным правоотношениям.

3.1. О правовом статусе ФКР

Согласно пункту 1 статьи 322 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором **или установлена законом**. Право солидарного должника, исполнившего солидарную обязанность, обратиться к остальным должникам с регрессным требованием предусмотрено в подпункте 1 пункта 2 статьи 325 ГК РФ.

Частью 11 статьи 60 ГрК РФ, установившей применительно к рассматриваемой ситуации солидарность обязанности, определен перечень солидарных должников: технический заказчик; лицо, выполнившее работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства; СРО; НОСТРОЙ (в случае исключения сведений о СРО из государственного реестра). При этом региональный оператор (в силу ЖК РФ – ФКР), не назван солидарным должником.

В данном случае целесообразно рассмотреть названных в части 11 статьи 60 ГрК РФ солидарных должников на предмет возможного совпадения ФКР с одним из них.

Технический заказчик

Пункт 3 части 1 статьи 180 ЖК РФ относит к функциям регионального оператора *«осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора»*.

Аналогичное положение содержится, например, в подпункте 3 пункта 2.2 Устава ФКР города Москвы, в соответствии с которым предметом деятельности Фонда является *«осуществление функций заказчика, в том числе технического заказчика, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда»*.

Принимая во внимание принцип единообразного применения действующего законодательства, в отсутствие дефиниции «технический заказчик» в нормах ЖК РФ следует обратиться к определению термина

«технический заказчик», закрепленному в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ: «технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос 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 также – функции технического заказчика)».

Приведенное определение позволяет выделить характерные черты, присущие фигуре технического заказчика:

- статус юридического лица;
- наличие доказательств передачи застройщиком своих полномочий техническому заказчику;
- осуществление функций технического заказчика от имени застройщика, в том числе заключение договоров о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства.

Вместе с тем пункт 3 части 2 статьи 182 ЖК РФ предписывает, что в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними **от своего имени соответствующие договоры.**

Из изложенного следует, что **буквальное толкование пункта 22 статьи 1 ГрК РФ не позволяет отнести ФКР к техническому заказчику** по причине несоответствия условию об осуществлении функций технического заказчика **от имени застройщика.**

Кроме того, согласно части 17 статьи ГрК РФ *региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.* Из содержания частей 2 и 2¹ статьи 52 ГрК РФ следует, что законодатель разграничивает понятия «технический заказчик» и «региональный оператор», перечисляя их в одном

предложении нормы в качестве видовых понятий одного уровня (в рамках родового понятия «субъекта, с которым заключается договор»). Таким образом, анализ положений ГрК РФ дает основание полагать, что «технический заказчик» и «региональный оператор» – различные субъекты правоотношений в области строительства.

Согласно части 4 статьи 182 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах могут осуществляться органами местного самоуправления (в городах федерального значения – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом субъекта Российской Федерации не установлено иное) и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (в городах федерального значения – государственными бюджетными и казенными учреждениями, если законом субъекта Российской Федерации не установлено иное) на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Исходя из указанной нормы, а также из нормы пункта 3 части 1 статьи 180 ЖК РФ, следуя грамматическому толкованию норм права, видно, что законодатель оперирует понятием именно «функции технического заказчика», а не понятием «технический заказчик» (не приравнивая «функции» к «понятию»), допуская, что функции технического заказчика по закону субъекта Российской Федерации могут осуществляться органами местного самоуправления (органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (государственными бюджетными и казенными учреждениями). При этом в указанной ситуации региональный оператор – ФКР не меняет своего статуса в силу прямого указания ЖК РФ (статья 178) и остается региональным оператором, даже выполняя функции технического заказчика (равно как и застройщик, согласно ГрК РФ (пункт 16 статьи 1), не передавший функции технического заказчика иному лицу, остается застройщиком, а не застройщиком, осуществляющим функции технического заказчика).

Согласно положениям пункта 3 части 2² статьи 52 ГрК РФ членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства не требуется для **юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями**, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров строительного подряда в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы такие юридические лица). Таким образом, у ФКР отсутствует необходимость приобретения членства в СРО

ввиду создания регионального оператора субъектом Российской Федерации (часть 2 статьи 178 ЖК РФ) для целей осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Указанная позиция находит свое подтверждение в судебной практике. Так, согласно постановлению Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 по делу № А48-8686/2018 участие в саморегулируемой организации является правом регионального оператора (пункт 4² статьи 178 ЖК РФ) и не может влиять на порядок исполнения им своих обязательств.

Обращаясь к указанной в судебном акте норме и к вопросу о выполнении региональным оператором отдельных функций технического заказчика, необходимо отметить, что региональный оператор не обязан, но имеет право быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено **необходимостью осуществления** региональным оператором **отдельных видов деятельности** в целях выполнения им возложенных на него функций. Следовательно, членство регионального оператора в СРО не может менять его правового положения, установленного ЖК РФ.

Застройщик

В некоторых позициях ФКР города Москвы в рамках рассмотрения исковых требований к НОСТРОЙ встречается довод о том, что ФКР города Москвы является застройщиком, в связи с чем при удовлетворении регрессного требования к солидарному должнику суды, по его мнению, должны применять часть 5 статьи 60 ГрК РФ. Судебную оценку этому доводу Научно-консультативной комиссией не удалось обнаружить.

Однако возражением на указанный довод является невозможность применения указанной нормы в силу части 10 статьи 60 ГрК РФ к отношениям по капитальному ремонту многоквартирного дома.

Кроме того, согласно пункту 16 статьи 1 ГрК РФ *«застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой*

компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику».

Таким образом, одной из характеристик застройщика применительно к рассматриваемым случаям является обеспечение капитального ремонта объекта капитального строительства **на принадлежащем застройщику земельном участке**, в то время как региональный оператор при проведении капитального ремонта не приобретает ни вещных, ни обязательственных прав в отношении земельного участка, что исключает возможность наделения ФКР статусом застройщика.

Лицо, выполнившее работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства

Согласно части 3 статьи 52 ГрК РФ «лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями настоящего Кодекса)».

Научно-консультативной комиссией исследован довод о том, возможно ли из последних, вышеприведенных обязанностей и ответственности лица, осуществляющего строительство, на основании статей 178, 180, 182 ЖК РФ отнести ФКР к лицу, осуществляющему строительство.

Исходя из части 2 статьи 52 ГрК РФ, под договором строительного подряда понимается договор о строительстве, реконструкции, **капитальном ремонте** объектов капитального строительства, **заключенный** с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания,

сооружения, **региональным оператором**. Следовательно, лицом, осуществляющим строительство, в понимании ГрК РФ, помимо застройщика, является лицо, заключившее договор строительного подряда с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором. Из этого следует, что ФКР не может быть одновременно региональным оператором и лицом, осуществляющим строительство, при осуществлении капитального ремонта.

Таким образом, проведенный анализ действующего законодательства позволяет прийти к выводу, что **жилищное законодательство**, наиболее полно отражающее правовые аспекты организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, **не соотносится в полной мере с градостроительным законодательством**, регулирующим порядок возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, что вынуждает определить правовой статус ФКР как регионального оператора (в силу прямого указания на это в статье 178 ЖК РФ в отсутствие понятия «региональный оператор» в ГрК РФ), выполняющего функции технического заказчика, при этом не являющимся техническим заказчиком, застройщиком, лицом, осуществляющим строительство.

Исходя из этого следует сделать вывод, что ФКР, не являясь техническим заказчиком (а также застройщиком) или лицом, выполнившим работы по капитальному ремонту, а, значит, и солидарным должником, **лишен возможности обращаться к солидарным должникам, указанным в части 11 статьи 60 ГрК РФ, с регрессными требованиями регионального оператора (статья 325 ГК РФ)**. После возмещения убытков региональный оператор исходя из положений пункта 1 статьи 1081 ГК РФ приобретает право регресса **только к лицу, причинившему вред**, то есть к привлеченной подрядной организации.

Указанный довод лег в основу, например, решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-301551/2019, оставленного в силе Девятым арбитражным апелляционным судом, которым ФКР города Москвы отказано в удовлетворении требований к НОСТРОЙ: *«Особо обращаю внимание на тот факт, что НОСТРОЙ не обязан отвечать солидарно по ст. 60 ГрК РФ ввиду отсутствия указания на регионального оператора в ч. 11 ст. 60 ГрК РФ в качестве солидарного должника»*.

3.2. О правовой природе правоотношений, возникших между лицом, которому причинен вред, подрядной организацией, осуществляющей капитальный ремонт, и ФКР, и о возможности применения положений статьи 60 ГрК РФ о возмещении вреда к указанным правоотношениям

Согласно положениям пункта 2 статьи 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров и иных сделок, вследствие причинения вреда,

неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в статье 8 ГК РФ.

В соответствии с выводом Президиума ВАС РФ, изложенным в постановлении от 18.06.2013 № 1399/13 по делу № А40-112862/11-69-982, в случае **если вред возник в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения договорного обязательства, нормы об ответственности за деликт не применяются**, а вред возмещается в соответствии с правилами об ответственности за неисполнение договорного обязательства или согласно условиям договора, заключенного между сторонами.

Правила статьи 60 ГрК РФ предусмотрены для случаев, когда ответственность указанных в ней лиц возникает не вследствие нарушения договорных обязательств, а в силу возникновения деликта, имеющего внедоговорной характер (постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.01.2019 по делу № А51-6216/2018).

В большинстве рассмотренных в рамках анализа случаях суды общей юрисдикции признают ответственность регионального оператора перед собственником помещений в многоквартирном доме за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями на основании части 6 статьи 182 ЖК РФ, то есть предусмотренную законом ответственность, вытекающую из договорных отношений между региональным оператором и подрядной организацией по проведению капитального ремонта.

При этом судебной практикой арбитражных судов сформулирован ряд важных выводов для понимания статьи 60 ГрК РФ.

Некоторые арбитражные суды, рассматривая споры по взысканию денежных средств в порядке регресса по исковым требованиям ФКР к СРО, НОСТРОЙ, подрядчику, исходят из различной правовой природы обязательств по основанию их возникновения: из договора и из деликта.

Так, Девятый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 05.02.2020 по делу № А40-199004/2019, отменяя решение в части удовлетворения требования к НОСТРОЙ, пришел к следующему выводу:

«Из толкования статьи 60 ГрК РФ, возмещению подлежат не убытки, а именно вред. Гражданский кодекс Российской Федерации разграничивает договорные обязательства, обязательства из необоснованного обогащения и обязательства из причинения вреда. Последние могут возникнуть только за рамками договорных отношений, вследствие деликтов. Между тем, следует отметить, что положения статей 55.16 и 60 ГрК РФ о солидарной ответственности саморегулируемых организаций распространяются исключительно на деликтную ответственность. В то же время в

обоснование иска положено ненадлежащее исполнение подрядчиком перед заказчиком договорных отношений, выразившееся в ненадлежащем исполнении обязательств по договору подряда, причинившие убытки».

В рамках дела № А40-301551/2019 сделаны следующие выводы:

«ФКР несет ответственность перед жильцами многоквартирных домов, предоставивших денежные средства для проведения капитального ремонта, в силу закона. Собственник мог обратиться только к ФКР, поскольку последний несет перед ним ответственность в силу закона.

Правоотношения между ООО «КБ-ТЕХНОСТРОЙ» и ФКР носят исключительно договорный характер, в связи с чем, ненадлежащее исполнение договора влечет за собой ответственность, предусмотренную указанным договором (договорную ответственность) в соответствии с нормами ГК РФ, что, в свою очередь, исключает применение к указанным правоотношениям норм о внедоговорном причинении вреда».

К аналогичным выводам пришли суды по делам №№ А40-214552/2019, А40-209684/2019, А40-217477/2019, А40-199226/2019, А40-214508/2019, А40-214231/2019, А40-213906/2019, А40-202488/2019, А40-199032/2019, А40-124615/2019, А40-234633/2019, А40-251816/2019, А40-284086/2019, А40-278194/2019, А40-278220/2019, А40-214267/2019, А40-5627/2020.

Однако имеются примеры судебных дел, в рамках которых суд не исследовал ни природу возникновения ответственности НОСТРОЙ и СРО по статье 60 ГК РФ, ни статус ФКР (А40-214589/2019, А40-292091/2019).

Также в пользу неделиктного характера обязательства возможно заявление аргумента о наличии заранее установленных правовых связей между потерпевшим (собственником квартиры) и причинителем вреда (подрядной организацией).

Из содержания Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2017 № 6-КГ17-4 следует, что между региональным оператором и собственниками помещений при организации проведения капитального ремонта общего имущества дома возникает обязательство (имеется в виду обязательство по осуществлению капитального ремонта, а не вследствие причинения вреда).

Как отмечено в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12.04.2016 № 10-П, несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включая расходы на капитальный ремонт, для каждого собственника – неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества (статья 249 ГК РФ), обязанность которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество. В системе действующего правового регулирования взносы на капитальный ремонт общего

имущества в многоквартирном доме представляют собой в формально юридическом смысле обязательные платежи собственников помещений в целях финансового обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме для поддержания их в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям.

Таким образом, между собственником помещения, региональным оператором и подрядной организацией существует заранее установленная (до причинения ущерба) правовая связь в силу закона, в связи с чем причинение ущерба действиями подрядной организации не может рассматриваться как деликт.

Из изложенного следует, что в большинстве случаев суды признают, что правоотношения между подрядной организацией и ФКР носят исключительно договорной характер и оснований для удовлетворения требования ФКР о взыскании денежных средств в порядке регресса к СРО и НОСТРОЙ отсутствуют. Указанный вывод поддерживается Научно-консультативной комиссией.

По вопросу № 2.

Помимо статуса и природы ответственности ФКР, по мнению Научно-консультативной комиссии, при обращении регионального оператора – ФКР к СРО с требованием об осуществлении выплат из КФ ВВ (внесудебным или исковым) дополнительно следует уделять внимание следующим обстоятельствам дела и доводам регионального оператора в целях всестороннего исследования обоснованности заявленного требования:

1) доказаны ли факты причинения вреда, факт возникновения убытков, причинно-следственная связь между причинением вреда членом СРО и возникновением убытков (в ходе анализа решений судов общей юрисдикции, на основании которых предъявлены регрессные требования ФКР города Москвы к НОСТРОЙ, не всегда усматривается установление причинно-следственной связи между причинением вреда (убытка) и действиями члена СРО, осуществившего капитальный ремонт);

2) факт членства подрядной организации в СРО на момент выполнения работ, в том числе доказанность времени выполнения работ, которыми причинен ущерб (акт приемки-передачи, журнал учета выполнения работ и т.д.);

3) осуществление работ, входящих в предмет саморегулирования (в силу того, что многоквартирные дома не относятся к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам, виды работ, помеченные в приказе № 624

астериском и в результате недостатков которых причинен вред, не входят в предмет саморегулирования – до 01.07.2017);

4) наличие у члена СРО вноса в компенсационный фонд с соответствующим уровнем ответственности;

5) наличие вступившего в силу решения суда, устанавливающего факт причинения ущерба и иные существенные обстоятельства, имеющие значение для осуществления выплаты в соответствии со статьей 60 ГрК РФ (для НОСТРОЙ наличие судебного решения для осуществления выплат является обязательным согласно пункту 9¹ части 3 статьи 55²² ГрК РФ);

6) наличие документов, подтверждающих факт возмещения ущерба региональным оператором – ФКР, и соответствие выплаченных сумм решению суда (выплаты в целях возмещения вреда и судебные издержки).

Председатель Научно-консультативной комиссии

М.В. Федорченко

Руководитель рабочей группы

В.В. Панарина