**Жилищное право**

**УДК 347.674**
**ББК 67.404**

***НИКОЛЮКИН Станислав Вячеславович,***
доцент кафедры гражданского права Российского
государственного университета правосудия,
кандидат юридических наук, доцент
Москва (e-mail: 79161886846@yandex.ru)

# К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА КАК СУБЪЕКТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

**Аннотация**

**Предметом** исследования являются нормы о правовом статусе регионального оператора, формировании фондов капитального ремонта региональным оператором и особенностях его деятельности, содержащиеся в жилищном законодательстве Российской Федерации и законодательстве субъектов Российской Федерации, а также анализ правоприменительной практики.

**Целью** исследования является разработка авторского определения регионального оператора, обоснование его признаков, а также систематизация элементов правового статуса регионального оператора.

**Методологическую основу** исследования составили общенаучные методы познания включающие принцип объективности, системности, индукции, дедукции и др. Наряду с общенаучными методами познания применены частнонаучные методы: описательный, лингвистический, сравнительно-правовой.

**Вывод.** Правовой статус регионального оператора носит особый характер, поскольку его деятельность направлена на формирование и обеспечение деятельности региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда, что является немаловажным фактором социально-экономического развития Российской Федерации и реализации различных государственных программ, обеспечивающих благополучие граждан.

***Ключевые слова:*** *региональный оператор; капитальный ремонт; фонд; субъект российской Федерации; субсидиарная ответственность; руководитель регионального оператора; имущество регионального оператора; функции регионального оператора; фонд капитального ремонта; обязанности регионального оператора; ответственность регионального оператора*

***JEL classification: K10, K11***

**Stanislav V. Nikolyukin,** Associate Professor, Civil law Department of the Russian state University of justice, Candidate of legal sciences, Moscow (e-mail:89161886846@yandex.ru)

# TO THE QUESTION OF THE LEGAL STATUS OF THE REGIONAL OPERATOR AS THE SUBJECT OF HOUSING LEGAL RELATIONS

**Abstract**

**Subject/Topic** The research is devoted to the study of norms of the legal status of regional operator, the formation of capital repairs funds by the regional operator and the features of its activities contained in the housing legislation of the Russian Federation and the legislation of the constituent entities of the Russian Federation, as well as the analysis of law enforcement practice.

**Goals/Objectives** The purpose of the study is to develop the author's definition of a regional operator, the rationale for its features, and the systematization of elements of the legal status of a regional operator.

**Methodology** The methodological basis of the research was formed by general scientific methods of cognition including the principle of objectivity, consistency, induction, deduction, etc. Along with general scientific methods of cognition, the following individual methods were applied: descriptive, linguistic, comparative-legal.

**Conclusion and Relevance** The legal status of regional operator has a special character, since its activities are aimed at the formation and maintenance of the regional capital repair system of common property in apartment buildings, the owners of the premises of which accumulate capital repair funds on the fund's account (accounts), which is an important factor in socio-economic development of the Russian Federation and the implementation of various state programs that ensure the well-being of citizens.

***Keywords:*** *the regional operator; overhaul; the Fund; the subject of the Russian Federation; vicarious liability; head of the regional operator; the property of the regional operator; functions of the regional operator capital repair Fund; the duties of the regional operator; the responsibility of the regional operator.*

Одной из стратегических целей современной государственной политики Российской Федерации в жилищной и жилищно-коммунальной сферах является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортного жилищного фонда потребностям населения[1]. Стремление к

[1] Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р; Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.; Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и

модернизации национальной экономико-правовой системы страны, переходу к инновационному социально ориентированному типу экономического развития связан не только с обеспечением и качественным жильем, созданием комфортной среды для человека, эффективным жилищно-коммунальным хозяйством и т.п., но и с созданием и обеспечением устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг)[1].

31 декабря 2016 г. Президентом России В.В. Путиным был утвержден перечень поручений по результатам проверки исполнения законодательства и решений Президента России по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Данный перечень содержит проведение комплекса мероприятий, направленных на повышение эффективности организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и уровня удовлетворённости граждан услугами по его проведению, а именно:

а) совершенствование нормативно-правового регулирования и методического обеспечения в сфере формирования и актуализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в части, касающейся планирования объёма работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, установления перечня и очерёдности проведения таких работ (услуг), предоставления государственной и муниципальной поддержки;

б) разработка единой методики определения размера предельной стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия, с учётом региональной специфики;

в) создание системы технического учёта жилищного фонда;

г) проведение оценки финансовой устойчивости региональных систем капитального ремонта и др.[1]

В целях выполнения приоритетных задач социально-экономического развития Российской Федерации, создания правовых и организационных основ и координации работ по своевременному проведению капитального ремонта общего

---

комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и др.

[1] URL:// http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/53699 (Дата обращения: 11.08.2017).

имущества в многоквартирных домах, расположенных в субъектах Российской Федерации созданы *фонды капитального ремонта многоквартирных домов* (региональные операторы).

Важно отметить, что понятие фонд капитального ремонта многоквартирных домов субъекта Российской Федерации и понятие региональный оператор рассматриваются как тождественные.

Нормы-дефиниции о том, что представляет собой региональный оператор нет, лишь только толкование ст. 178 ЖК РФ, позволяет сформулировать следующее определение: *региональный оператор (*далее - фонд капитального ремонта многоквартирных домов) представляет собой не имеющую членства, унитарную некоммерческую организацию, учрежденную органом государственной власти субъекта Российской Федерации и преследующую целью обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе – финансовое обеспечение, формирование средств и имущества для проведения такого ремонта.

Приведенное определение позволяет выделить следующие *признаки* фонда капитального ремонта многоквартирных домов:

а) представляет собой юридическое лицо - унитарную некоммерческую организацию, учредители которой согласно абз. 2 п. 1 ст. 65.1 ГК РФ не становятся их участниками и не приобретают прав членства;

б) учредителем является орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Например, в Ярославской области, учредителем фонда является Ярославская область, в лице Департамента жилищно-коммунального комплекса Ярославской области; в Волгоградской области, учредителем фонда является Волгоградская область, в лице комитета жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области;

в) учреждается на основе добровольного имущества ее учредителя. При этом, Имущество, переданное фонду его учредителем или иными лицами в качестве добровольного имущественного взноса, является собственностью Фонда;

г) обладает специальной правоспособностью, то есть он может иметь только такие права, которые соответствуют целям его деятельности. Важно отметить, что фонд вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых он создается, в том числе по размещению временно свободных средств на счетах фонда; по оказанию агентских услуг от имени и за счет принципала; услуги

по договору специального счета и др.;

д) правоспособность фонда, как некоммерческой организации возникает с момента государственной регистрации, когда сведения о нем вносятся в Единый государственный реестр юридических лиц (далее- ЕГРЮЛ). Кроме того, как некоммерческая организация фонд регистрируется в Министерстве юстиции Российской Федерации.

е) общественно полезной целью регионального оператора является обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории субъекта Российской Федерации;

ж) от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права[3];

з) выступает истцом и ответчиком в судебных органах.

Правовой статус регионального оператора характеризуется комплексом обусловленных сферой его деятельности отличительных черт, проявляющихся в следующих особенностях:

- *правовое регулирование*. Деятельность фонда капитального ремонта многоквартирных домов регламентируется Конституцией Российской Федерации; Гражданским кодексом Российской Федерации (далее- ГК РФ); Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»; Жилищным кодексом Российской Федерации (далее- ЖК РФ), иными федеральными законами; указами и распоряжениями Президента Российской Федерации; постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации; законами субъекта Российской Федерации; постановлениями и распоряжениями главы субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, а также уставом фонда капитального ремонта субъекта Российской Федерации.

- *создание, реорганизация и прекращение деятельности.*

Учредителем фонда капитального ремонта многоквартирных домов является субъект Российской Федерации. Фонд создается без ограничения срока деятельности.

Решение о ликвидации фонда капитального ремонта многоквартирных домов вправе принять только суд по заявлению заинтересованных лиц в следующих случаях:

1) если имущества фонда не достаточно для осуществления его целей и вероятность получения необходимого имущества нереальна;

2) если цели фонда не могут быть достигнуты, а необходимые изменения целей фонда не могут быть произведены;

3) в случае уклонения фонда в его деятельности от уставных

целей;

4) в иных случаях предусмотренных действующим законодательством.

Ликвидация фонда будет считаться завершенной, а фонд прекратившим свою деятельность после внесения записи об этом в ЕГРЮЛ.

- *наименование*. Региональный оператор может называться как фонд капитального ремонта многоквартирных домов (например, города Москвы) либо фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (например, Московской области) либо региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов (например, Ярославской области), либо региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов (например, Смоленская область), либо фонд модернизации жилищно-коммунального комплекса (например, Ульяновская область) и т.п.

- *создание филиалов.* Фонд не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций. Между тем, фонд вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющим некоммерческий характер, являться членом таких ассоциаций и союзов. Кроме того, фонд вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство связано с необходимостью осуществления фондом отдельных видов деятельности в целях выполнения возложенных на него функций.

- *структура и полномочия органов управления*. Органами фонда являются: управляющий совет (высший коллегиальный орган управления, основной функций фонда является обеспечение соблюдения целей, в интересах которых он создан), попечительский совет (коллегиальный орган, основной целью деятельности которого является осуществление надзора за деятельностью фонда, в том числе за исполнением принимаемых иными органами управления фонда решений, использованием средств фонда, соблюдением фондом требований законодательства Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и устава фонда), генеральный

директор (единоличный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью фонда).

- *предмет, цели и задачи.* Предметом деятельности фонда является организация мероприятий направленных на формирование и обеспечение деятельности региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда.

Фонд образуется в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта. Так, согласно региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов Республики Тыва (2014-2043 гг.) общее количество многоквартирных домов в программе- 486; общая площадь многоквартирных домов в программе- 1 226 174,28 кв.м.; минимальный размер взноса на капитальный ремонт- 4,6 руб./ кв.м. (с лифтом) / 4,52 руб./ кв.м. (без лифта). При этом в расчет минимального взноса на капитальный ремонт входит следующий перечень обязательных работ: ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, установка, ремонт и замена общедомовых приборов учета[1].

Важно отметить, что реализация указанной цели может быть достигнута посредством:

а) аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) фонда;

б) открытия на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали фонд в качестве владельца специального счета. Кстати, фонд не вправе отказать собственникам помещений в открытии на свое имя такого счета;

в) осуществления функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах собственники помещений, которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда;

г) финансирования расходов на капитальный ремонт общего

[1] URL:// http://fkr17.ru/dpkr.php (Дата обращения: 18.09.2017).

имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов;

д) взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) фонда;

е) реализации региональной программы капитального ремонта;

ж) осуществления мониторинга эффективности расходование средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонда капитального ремонта на счете (счетах) фонда;

з) обеспечения прозрачности денежных потоков и осуществление контроля за целевым использованием средств фонда;

и) оказания консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

к) иных функций, предусмотренных действующим законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

- *размещение информации, связанной с деятельностью фонда*. Фонд обязан ежегодно публиковать отчеты об использовании своего имущества в средствах массовой информации, издаваемых на территории того или иного субъекта Российской Федерации.

Годовой отчет фонда и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом требований Закона Российской Федерации от 21 июля 1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне», Федерального закона от 29 июля 2004 г. № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» в порядке и сроки, которые установлены законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

- *ответственность фонда.* Фонд отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. При этом, убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или

ненадлежащего исполнения Фондом своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством. Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Фондом обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах. Кроме того, фонд перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете Фонда, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными Фондом.

*По материалам судебной практики*. Суд удовлетворил иск о возмещении причиненного ущерба, поскольку ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в силу закона несет в полном объеме региональный оператор.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Лапиной И.В. к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области о возмещении причиненного ущерба, по кассационной жалобе Лапиной И.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 7 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Лапина И.В. обратилась в суд с иском к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области о возмещении причиненного ущерба, мотивируя свои требования тем, что 10 ноября 2015 г. и 1 декабря 2015 г. при проведении капитального ремонта кровли дома произошла протечка выпавших атмосферных осадков в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении по адресу: ..., о чем 17 ноября 2015 г. и 8 декабря 2015 г. ООО «Бытремсервис» составлены комиссионные акты, которыми подтверждается, что залив квартиры произошел во время выпадения

атмосферных осадков в результате проводимых ООО «СпецСтройРегион» работ по капитальному ремонту кровли.

Согласно заключению эксперта стоимость ремонтно-восстановительных работ в квартире истца составляет 68 394 руб., стоимость экспертных услуг составила 8 000 руб. Ответчик отказал в удовлетворении требований истца о возмещении материального ущерба, мотивируя тем, что заливы квартиры произошли по вине подрядной организации, которая и должна возместить Лапиной И.В. причиненный ущерб.

Ссылаясь на ч. 6 ст. 182 ЖК РФ, Лапина И.В. просила взыскать с ответчика (с учетом уточненных требований) в счет возмещения материального ущерба 68 394 руб., судебные расходы за составление акта осмотра в размере 200 руб., оплату телеграммы о вызове на осмотр в размере 405 руб. 40 коп., оплату услуг эксперта в размере 8 000 руб.

Решением Октябрьского районного суда г. Рязани от 14 июня 2016 г. иск удовлетворен.

С ответчика в пользу Лапиной И.В. в счет возмещения материального ущерба взыскано 68 394 руб., судебные расходы 8 605 руб. 40 коп., а всего 76 999 руб. 40 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 7 сентября 2016 г. указанное решение суда изменено, с ответчика в пользу Лапиной И.В. в счет возмещения материального ущерба взыскано 5 518 руб. 80 коп. (размер внесенных взносов за период с 1 сентября 2014 г. по 14 июня 2016 г.).

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, об отмене апелляционного определения ввиду существенного нарушения норм материального права и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 26 мая 2017 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской

Федерации основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 7 сентября 2016 г.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (ст. 387 ГПК РФ). Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Лапина И.В. (до вступления в брак Хрипунова) является собственником двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:

13 мая 2015 г. внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу:..., принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества, утверждены перечень работ по капитальному ремонту: ремонт подвала, фасада, крыши, смета расходов на его проведение, источником финансирования избран фонд капитального ремонта, сформированный из взносов собственников помещений на капитальный ремонт, ООО «Бытремсервис» уполномочен на представление интересов собственников помещений в отношениях с региональным оператором.

25 сентября 2015 г. между Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области (Заказчик) и ООО «СпецСтройРегион» (Подрядчик) заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанных в Приложении № 1. В указанном приложении значится многоквартирный дом по адресу: ...

Акт сдачи кровли в капитальный ремонт по адресу:..., между ООО «Бытремсервис» и ООО «СпецСтройРегион» подписан 7 октября 2015 г.

9 октября 2015 г. заключен договор субподряда на ремонт кровли жилого многоквартирного дома по адресу:... между ООО «СпецСтройРегион» и ООО «ЭлитаСтрой».

Из актов ООО «Бытремсервис» от 17 ноября 2015 г. и 8 декабря 2015 г. о заливах квартиры по адресу: ..., следует, что производителем работ ООО «СпецСтройРегион» осуществляется капитальный ремонт кровли с 7 октября 2015 г. Заливы квартиры

произошли 10 ноября 2015 г. и 1 декабря 2015 г. во время выпадения атмосферных осадков в результате работ по проведению капитального ремонта кровли согласно региональному плану реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2015 год, имуществу собственника причинен ущерб.

В соответствии с заключением эксперта сумма оплаты ремонтно-восстановительных работ в квартире истца составляет 68 394 руб.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в силу закона несет региональный оператор - Фонд капитального ремонта жилых многоквартирных домов Рязанской области, в связи с чем, взыскал с ответчика в пользу истца в счет возмещения причиненного подрядчиком материального ущерба 68 394 руб.

Изменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия, руководствуясь ч. 5 ст. 178 ЖК РФ, ст. 188 ЖК РФ, указала на то, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирном доме в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) региональным оператором своих договорных обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством, ответственность регионального оператора по возмещению таких убытков является ограниченной, в пользу истца подлежит взысканию ущерб только в размере внесенных истцом взносов на капитальный ремонт за период с 1 сентября 2014 г. по 14 июня 2016 г. в сумме 5 518 руб. 80 коп.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что данные выводы суда апелляционной инстанции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Правовое регулирование деятельности региональных операторов, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлено ЖК РФ… .

В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан, в частности, привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту

подрядные организации и заключить с ними от своего имени соответствующие договоры; контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; осуществить приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ (пп. 3, 4, 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором перед собственниками своих обязательств, предусмотренных законом, установлена ч. 5 ст. 178 и ч. 1 ст. 188 ЖК РФ.

Согласно ч. 5 ст. 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Вместе с тем ч. 6 ст. 182 ЖК РФ установлена ответственность регионального оператора за действия привлеченного им для осуществления капитального ремонта подрядчика.

В соответствии с положениями данной нормы региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность 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: ответственность за неисполнение своих обязательств (ч. 5 ст. 178, ч. 1 ст. 188 ЖК РФ), при которой региональный оператор отвечает за собственное противоправное поведение как сторона, нарушившая обязательство, и

ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ч. 6 ст. 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.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 9 ГК РФ, устанавливающего, что граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, выбор одного из предусмотренных законом способов защиты нарушенного права принадлежит тому лицу, чье право нарушено.

Как видно из материалов дела, спор возник по вопросу возложения ответственности на регионального оператора за действия подрядной организации, ненадлежащим образом исполнившей обязательство по проведению капитального ремонта кровли спорного дома. Установление ответственности Фонда за неисполнение взятых на себя обязательств предметом спора не являлось, выяснение данного вопроса в предмет доказывания по настоящему делу не входило.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о применении к возникшему спору норм ч. 5 ст. 178, ч. 1 ст. 188 ЖК РФ, предусматривающих ответственность регионального оператора перед собственниками помещений многоквартирного дома за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, являются неправильными, основанными на ошибочном толковании норм материального права.

Что касается определения объема ответственности при применении к спорным правоотношениям ч. 6 ст. 182 ЖК РФ, то в данном случае необходимо исходить из общих правил ответственности должника по обязательствам, установленных гл. 25 ГК РФ.

Согласно ст.ст. 15, 393, 400 ГК РФ убытки должны возмещаться в полном объеме, если право на полное возмещение убытков не ограничено законом или договором (ограниченная ответственность).

Поскольку ч. 6 ст. 182 ЖК РФ ограничение ответственности регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными

региональным оператором, не установлено, региональный оператор отвечает за действия подрядной организации перед собственниками в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при изложенных выше обстоятельствах правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось.

Также Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обратить внимание на неправильное толкование и применение судом апелляционной инстанции положений ч. 5 ст. 178 ЖК РФ в отношении указания на возможность взыскания с регионального оператора убытков только в пределах внесенных истцом взносов на капитальный ремонт.

Кроме того, ч. 5 ст. 178 ЖК РФ установлено, что 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.

Как видно из содержания приведенной правовой нормы, 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.

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет: 1) взносов учредителя; 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; 3) других, не запрещенных законом источников.

Частями 2 и 3 ст. 179 ЖК РФ закреплено, что имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Поскольку имущество регионального оператора формируется из различных источников, ч. 5 ст. 178 ЖК РФ конкретизируется вид имущества (внесенные взносы на капитальный ремонт, то есть

платежи всех собственников помещений в многоквартирных домах в фонд капитального ремонта), за счет и в пределах которого исполняется обязанность регионального оператора по возмещению убытков при неисполнении им своих обязательств перед собственниками.

Такой подход согласуется с принципами, лежащими в основе функционирования централизованной системы аккумулирования накоплений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, призванной обеспечить совместное участие всех собственников помещений этих домов в создании финансовой основы для осуществления капитального ремонта, а не резервирование денежных средств в отношении каждого конкретного собственника в отдельности.

Судебная коллегия приходит к выводу, что апелляционное определение принято с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно ст. 387 ГПК РФ является основанием для отмены обжалуемого судебного постановления и оставления в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила апелляционное определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 7 сентября 2016 г. отменить, оставить в силе решение Октябрьского районного суда г. Рязани от 14 июня 2016 г.[1]

Проведенное исследование позволило сформулировать определение регионального оператора, под которым понимается не имеющая членства, унитарная некоммерческая организация, учрежденная органом государственной власти субъекта Российской Федерации и преследующая цель обеспечение организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансовое обеспечение, формирование средств и имущества для проведения такого ремонта. Кроме того, впервые выделены признаки и раскрыты основные элементы правового статуса, а именно его правовое регулирование, особенности создания, реорганизации и прекращения деятельности, требования к наименованию,

[1] URL: // http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71609936/(Дата обращения: 18.09.2017).

невозможность создания филиалов, структура и полномочия органов управления, предмет, цель и задачи создания, размещение информации, связанной с деятельностью фонда, а также особенности ответственности регионального оператора.

**Список источников:**

1. Николюкин С.В. Жилищные потребности граждан как субъектов жилищных правоотношений в условиях современного хозяйствования (вопросы теории и практики): монография. М.: Юрлитинформ, 2014. С 3-4.

2. Николюкин С.В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе // Современный юрист. 2015. № 3 (12). С. 43-53.

3. Маслей С.Э. Правовое регулирование финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 4 (45). С. 77-86.

4. Газизов Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов // Проблемы учета и финансов. 2014. № 1 (13). С. 49-51.

**References:**

Nikolyukin - 2014. Nikolyukin S.V. Housing needs of citizens as subjects of housing legal relations in the conditions of modern management (theory and practice issues): monography [Zhilishchnye potrebnosti grazhdan kak sub"ektov zhilishchnyh pravootnoshenij v usloviyah sovremennogo hozyajstvovaniya (voprosy teorii i praktiki): monografiya]. Moscow: Yurlitinform, 2014. P. 3-4.

Nikolyukin - 2015. Nikolyukin S.V. Specificity of housing legal relations in modern Russian society [Specifika zhilishchnyh pravootnoshenij v sovremennom rossijskom obshchestve] // Contemporary Lawyer. 2015. № 3 (12). P. 43-53.

Maslej - 2015. Maslay S.E. Legal regulation of financing and processing of capital repair of common property in apartment buildings [Pravovoe regulirovanie finansirovanija i provedenija kapital'nogo remonta obshhego imushhestva mnogokvartirnyh domov] // Bulletin of Omsk University. The series «Law». 2015. № 4 (45). P. 77-86.

Gazizov - 2014. Gazizov R.M. State policy on the processing of capital repairs of apartment buildings // Problems of Accounting and Finance. 2014. № 1 (13). P. 49-51.