

Ответственность регионального оператора за ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта

Обеспечением проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации занимается региональный оператор капитального ремонта.

На основании ст. 180 ЖК РФ и во исполнение п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации и заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

Региональный оператор несет 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 свою очередь региональный оператор может ссылаться на то, что является ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку не является непосредственным исполнителем работ по капитальному ремонту, а лишь выполняет функции технического заказчика.

Но поскольку ч. 6 ст. 182 ЖК РФ не установлено ограничение ответственности регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, региональный оператор отвечает за действия подрядной организации перед собственниками в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

Несколько иная ситуация происходит при привлечении регионального оператора к ответственности в виде возмещения убытков, причиненных собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором

своих обязательств.

В этом случае, ответственность регионального оператора по возмещению таких убытков является ограниченной, а взыскание по причиненному ущербу происходит только в размере внесенных собственниками помещения взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, из приведенных выше норм права следует, что регионального оператора можно привлечь к ответственности по двум основаниям: 1). 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; 2). за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).

Прокурор района
советник юстиции

И.В. Тихоненко