



О привлечении СРО к субсидиарной ответственности средствами компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Докладчик:

Заместитель генерального директора по правовому обеспечению и общим вопросам Бай Вероника Леонидовна

ВВЕДЕНИЕ

- ❑ В 2014 году был запущен проект модернизации жилищного фонда – региональная система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
- ❑ Региональный оператор – осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.
- ❑ Основная цель – обеспечение проведения капитального ремонта.
- ❑ Основным источником финансирования работ по капитальному ремонту являются взносы собственников помещений.
- ❑ Для достижения поставленной цели региональным оператором заключаются договоры с подрядными организациями.
- ❑ При исполнении договоров региональный оператор сталкивается с неисполнением или ненадлежащим исполнением подрядной организацией обязательств по договору.
- ❑ Одним из вариантов решения данной проблемы является привлечение СРО к субсидиарной ответственности.

Статус регионального оператора.

- ❑ Региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).
- ❑ Региональный оператор, является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда субъектом Российской Федерации (ст. 178 ЖК РФ).
- ❑ Для юридических лиц, выступающих в роли технического заказчика, предусмотрено обязательное членство в соответствующих СРО для осуществления своей деятельности за исключением юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы такие юридические лица) (ст. 52 ГрК РФ).
- ❑ Положения, предусматривающие обязательное членство в соответствующих СРО для юридических лиц, выступающих в роли технического заказчика, не распространяются на регионального оператора.

Правовые основания деятельности саморегулируемых организаций, условия членства в СРО и порядок формирования компенсационных фондов

- ❑ В предусмотренных законом случаях юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ (абз. 3 п. 1 ст. 49 ГК РФ).
- ❑ Прекращение членства в СРО влечет невозможность оказания соответствующих услуг.

Способы обеспечения имущественной ответственности саморегулируемой организации:

создание системы личного и (или) коллективного страхования;

формирование компенсационных фондов.

Компенсационные фонды

В действующем законодательстве предусмотрено два вида компенсационных фондов (пп. 1,2 ст. 55.16 ГрК РФ):

Компенсационный фонд возмещения вреда (Солидарная ответственность СРО, п. 1 ст. 55.16 ГрК РФ).

Наличие такого фонда является обязательным условием для получения статуса СРО.

Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (Субсидиарная ответственность СРО, п. 2 ст. 55.16 ГрК РФ).

Наличие такого фонда в СРО и внесение взносов в него является обязательным условием для выполнения членом СРО работ по договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров (п. 1 ч. 3 ст. 55.8 ГрК РФ).

Право требования выплаты за причиненный вред вследствие недостатков выполненных работ членом СРО имеют лица (потерпевшие), не являющиеся стороной по Договору подряда. (ст. 60 ГрК РФ)

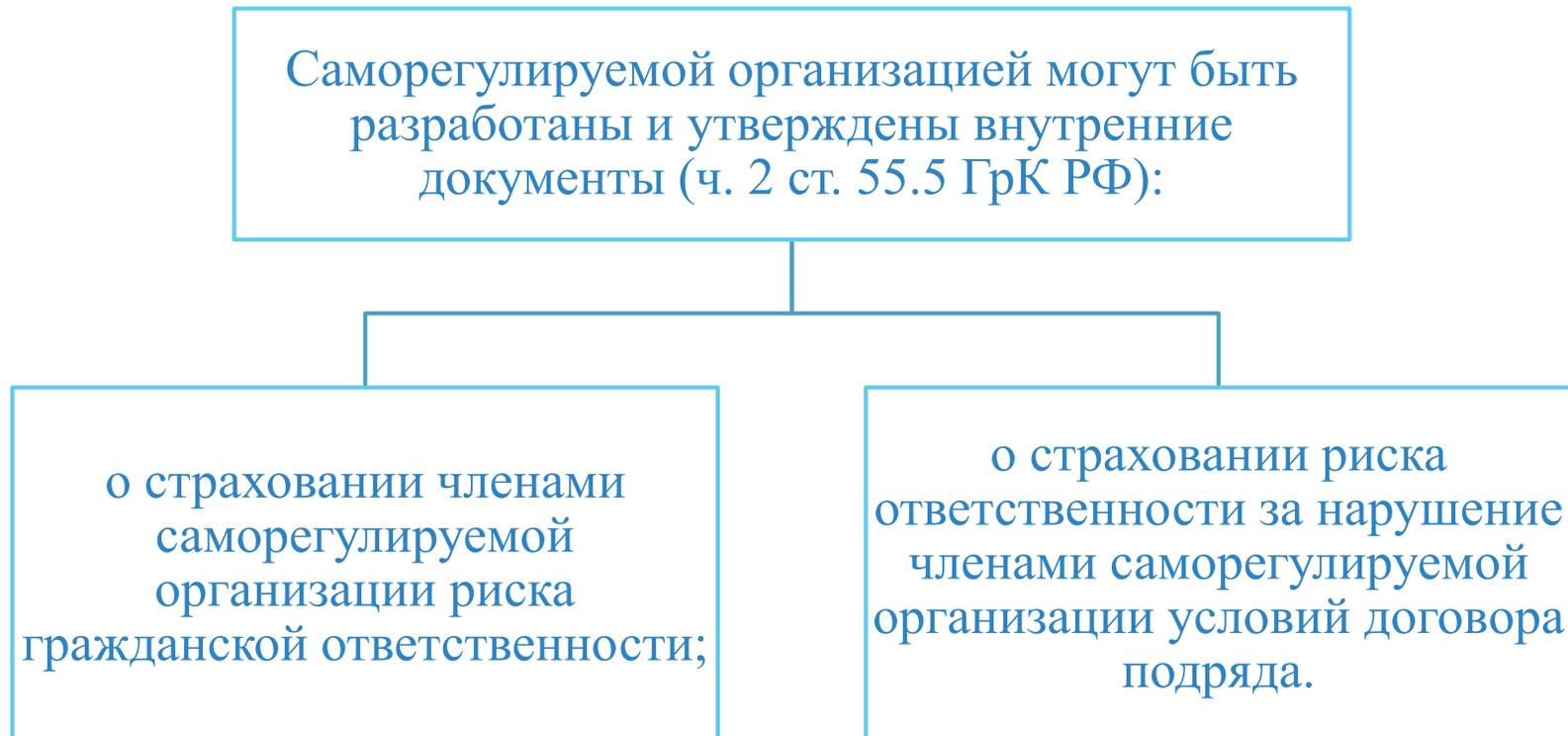
Лица имеющие право требования (ст. 60.1 ГрК РФ): застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор по договору подряда заключенному с членом СРО с использованием конкурентных способов заключения договора.

Исключительно судебный порядок рассмотрения требований о предоставлении возмещения за счет средств компенсационного фонда (ч. 5 ст. 60.1 ГрК РФ).

- ❑ Компенсационные фонды формируются исключительно в денежной форме.
- ❑ Размеры компенсационных фондов определяются саморегулируемыми организациями.
- ❑ Размеров взносов в компенсационные фонды определяется решением общего собранием членов СРО. При этом размеры взносов должны быть не ниже минимальных размеров, установленных законодателем. (ст. 55.10 ГрК РФ).
- ❑ Минимальные размеры взносов в компенсационные фонды зависят от уровня ответственности члена саморегулируемой организации и установлены частями 10 - 13 статьи 55.16 ГрК РФ.

Страхование ответственности членов саморегулируемых организаций

- ❑ В качестве способа обеспечения ответственности членов СРО может быть выбрана система личного и (или) коллективного страхования.



Условия страхования

В договоре страхования обязательно прописываются следующие условия:

определение объекта страхования;

определение страхового случая;

размер страхового взноса;

период действия договора страхования;

порядок и сроки, определенные для подачи заявления на выплату страхового возмещения;

перечень документов, необходимых для получения страхового возмещения.

Условия субсидиарной ответственности

- ❑ Условия для привлечения к субсидиарной ответственности саморегулируемых организаций, а также соответствующих национальных объединений саморегулируемых организаций.

Условия определения размера субсидиарной ответственности СРО:

возмещению из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств подлежат реальный ущерб и неустойка (штраф);

в случае, если ответственность члена СРО застрахована, то реальный ущерб, а также неустойка (штраф) возмещаются в части, не покрытой страховыми возмещениями;

размер выплаты из компенсационного фонда не может превышать одну четвертую доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (ч.3 ст.60.1 ГрК РФ)

исключительно судебный порядок рассмотрения требований о предоставлении возмещения за счет средств компенсационного фонда (ч. 5 ст. 60.1 ГрК РФ).

Исполнение гарантийных обязательств

- ❑ Исполнение гарантийных обязательств по договору подряда, в случае ликвидации юридического лица - члена саморегулируемой организации, осуществляется саморегулируемой организацией, в виде возмещения реального ущерба, а также неустойки (штрафа) по указанным договорам.
- ❑ В случае исключения сведений о СРО из государственного реестра СРО исполнение гарантийных обязательств осуществляется соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций.

Проблемы, возникающие при привлечении к субсидиарной ответственности

- ❑ Положения статьи 60.1 ГК РФ о возможности привлечения СРО к субсидиарной ответственности не распространяются на правоотношения, связанные с обеспечением имущественной ответственности членом саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим из договоров, заключенных до 1 июля 2017 года.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ