



ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Никита Загускин | Санкт-Петербург

1 июля 2013 года вступает в силу новая редакция статьи 60 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК), которая предусматривает фактически новую систему имущественной ответственности застройщиков за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при его строительстве. О новшествах в законодательстве рассказывает председатель Совета СРО НП «Балтийский строительный комплекс», председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам НОП, председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам НОСТРОЙ, председатель комиссии по страхованию НОИЗ *Никита Загускин*.

В настоящее время застройщики несут ответственность за причиненный ими другим лицам вред в обычном для российской правовой системы порядке: во-первых, только при наличии вины либо в случае доказанности, что вред причинен именно им как источником, как владельцем источника повышенной ответственности, во-вторых, в случае смерти человека оплачиваются расходы на его погребение, а при причинении увечий или других травм оплачиваются документально подтвержденные расходы на лечение, дополнительный уход, дополнительное питание, а при утрате трудоспособности — потеря в заработной плате. В случае повреждения имущества возмещается разница в его стоимости до и после происшествия.

Учитывая, что строительный процесс — сложное явление, в котором на разных стадиях участвуют изыскатели, проектировщики и строители (генеральные подрядчики и субподрядчики), государство приняло решение максимально упростить для потерпевших процедуру возмещения вреда и одновременно существенно увеличить ответственность деликвентов (то есть тех, кто причинил вред).

Изменение системы ответственности заключается в том, что закон возлагает обязанность по возмещению вреда и в случае причинения вреда личности потерпевшего по выплате компенсации в установленном размере не на причинителя вреда, а на иных лиц, в том числе застройщиков, имеющих юридическую связь с соответствующим объектом. Статья 1064 ГК РФ допускает это, устанавливая, что обязанность по возмещению вреда может быть возложена законом на иное лицо, нежели деликвент.

Если договором с техническим заказчиком предусмотрена обязанность последнего возместить причиненный вред, то застройщик освобождается от указанной обязанности.

Застройщик также освобождается от обязанности по возмещению вреда и выплате компенсации, если докажет, что вред причинен вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или обстоятельств непреодолимой силы. Некоторые специалисты считают, что здесь предусмотрено освобождение застройщиков и в ситуации, когда будет доказана вина, например, субподрядчиков, изыскателей или проектировщиков. Это не так. К числу таких третьих лиц не относятся те, к кому застройщик вправе предъявить регрессные требования после того, как сам возместит вред и в соответствующих случаях выплатит установленную законом компенсацию. Почему? При таком толковании рушится вся логика нормы закона. Если вред причинен вследствие разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения тре-

шего — три миллиона рублей;

2) потерпевшему при тяжком вреде его здоровью — два миллиона рублей;

3) потерпевшему при вреде средней тяжести его здоровью — один миллион рублей.

Если ответственность застройщика застрахована в соответствии с российским законодательством, то он возмещает вред в части, не покрытой страховым возмещением, и в случае, если это предусмотрено законом, компенсационными выплатами профессионального объединения страховщиков. Попутно отметим, что пока выплата таких компенсаций в сфере страхования ответственности застройщиков законом не предусмотрена.

У застройщика, который возместит потерпевшему вред и в установленных законом случаях выплатит компенсацию, возникает право регрессного требования в размере

Для застройщиков наступает момент истины в части обеспечения надлежащего качества строительных работ и безопасности строительного процесса

бований безопасности при его строительстве, то понятно, что в этом в абсолютном большинстве случаев будут виноваты или строители, или изыскатели, или проектировщики. Тогда получается, что достаточно застройщику просто «перевести стрелку» на одного из этих лиц. Если исходить из того, что закон не может приводить к абсурдному результату, то такое его толкование явно не соответствует изначальному смыслу.

Сверх возмещения вреда ответственные лица обязаны выплатить компенсацию:

1) родственникам (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу погиб-

произведенных выплат к следующим регрессатам:

1) изыскателям, проектировщикам, строителям, допустившим недостатки в работе, повлекшие причинение вреда;

2) саморегулируемой организации (далее — СРО) в пределах средств ее компенсационного фонда в случае, если ее член, ответственный за причинение вреда, на момент выполнения соответствующих работ имел ее свидетельство о допуске к таким работам, либо к национальному объединению СРО соответствующего вида в случае исключения сведений об этой организации из государственного реестра в пределах средств ее компенса-

Закон возлагает обязанность по возмещению вреда на застройщиков, имеющих юридическую связь с соответствующим объектом

онного фонда, зачисленных на счет такого объединения;

3) организации, проводшей экспертизу результатов инженерных изысканий, если вред причинен вследствие несоответствия результатов изысканий требованиям технических регламентов и при положительном заключении экспертов;

4) организации, которая провела экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия последней требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий при положительном заключении этой экспертизы;

5) Российской Федерации или ее субъекту, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции такого объекта, требованиям технических регламентов и (или) проектной документации при положительном заключении органа государственного строительного надзора.

Следует подчеркнуть, что регрессаты несут солидарную ответственность перед регредиемтом.

При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных таких должников.

Солидарные должники остаются обязанными до тех пор,

пока обязательство не исполнено полностью (статья 323 ГК).

Согласно статье 324 ГК РФ, в случае солидарной обязанности должник не вправе выдвигать против требования кредитора возражения, основанные на таких отношениях других должников с кредитором, в которых данный должник не участвует.

Исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитор (пункт 1 статьи 325 ГК).

Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками:

1) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;

2) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равной доле на этого должника и на остальных должников.

Если имущества государственного казенного учреждения, которое провело государственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, недостаточно для удовлетворения регрессных требований, то субсидиарную ответственность за вред несет Российская Федерация или ее субъект.

Новая система ответственности не распространяется на случаи причинения вреда

вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома или его части, а также нарушения требований к обеспечению его безопасной эксплуатации.

В такой ситуации отвечают те, кто виноват в причинении вреда, то есть изыскатели, проектировщики или строители. Солидарную ответственность с ними несут также перечисленные выше субъекты гражданского права.





Необходимо учитывать, что закон не устанавливает каких-либо ограничений обязанности застройщика по возмещению вреда и выплате компенсации в зависимости от того, кому именно причинен вред (за исключением того, что юридические лица могут требовать лишь возмещения вреда, причиненного их имуществу). Поэтому застройщик будет обязан возмещать вред и выплачивать компенсацию также работникам строительных организаций, а согласно данным статистики (судя по всему, далеко не полным), число работников строительных структур, которые гибнут на стройке, составляет минимум несколько сотен человек ежегодно, а количество травмированных или получивших другие повреждения здоровья исчисляется уже десятками тысяч.

Нормы статьи 60 ГрК РФ, к сожалению, далеки от совершенства. Прежде всего необходимо ответить на вопрос о том, что понимает

ся под имуществом юридического или физического лица.

Кроме того, неясно, как будут развиваться события в том случае, когда застройщик не сможет возместить вред, скажем, вследствие того, что у него нет имущества, достаточного для этого.

Что произойдет, если технический заказчик не сможет в полной мере возместить вред (недостаток имущества, банкротство)? Можно ли в этом случае обязанность по возмещению вреда возложить на застройщика? Думается, что нет, так как он не является деликвентом, а закон при наличии технического заказчика и при условии, что договором с ним предусмотрена его обязанность по возмещению вреда, назначил именно технического заказчика обязанным возместить вред.

Учитывая, что застройщики будут обязаны производить возмещение вреда и в соответствующих случаях выплату компенсации практически всегда, если вред причинен на объекте незавершенного строительства, то, безусловно, им необходимо страховать свою гражданскую ответственность, причем на очень серьезные страховые суммы. Надо добиваться от страховщиков существенного сокращения традиционных для данного вида страхования исключений из страхового покрытия и оснований освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения.

Не будет преувеличением утверждение, что для застройщиков наступает момент истины в части обеспечения надлежащего качества строительных работ и безопасности строительного процесса.

Поэтому застройщики, в свою очередь, должны принять все необходимые меры для обеспечения своей имущественной ответственности. ☺



Справка

Никита Николаевич Загускин
председатель Совета Партнерства, член Ревизионной комиссии Национального объединения строителей, заместитель председателя Комитета по страхованию и финансовым рискам Национального объединения строителей, председатель Комитета по страхованию и финансовым рискам Национального объединения проектировщиков, председатель комиссии по страхованию Национального объединения изыскателей, кандидат юридических наук.