



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Без вины виноватый

Без вины виноватый

В градостроительном законодательстве произошли существенные изменения в сторону увеличения ответственности застройщиков за вред, причиненный при строительстве. Указанные изменения заставляют застройщиков задуматься о безопасности проведения строительных работ, а также о минимизации финансовых рисков.

Прошло около четырех лет со дня вступления в силу новой редакции статьи 60 Градостроительного кодекса РФ, которая существенно изменила порядок возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения объекта незавершенного строительства или нарушения требований безопасности в ходе строительных работ. Несмотря на продолжительный срок действия измененной статьи, не все застройщики осведомлены о рисках, которые несет для них причинение вреда в ходе строительства.

«Новая» система ответственности заключается в том, что теперь в случае причинения вреда при строительстве обязанность по возмещению вреда и выплате компенсации возникает не у причинителя вреда, а у застройщика независимо от его вины в случившемся.

Как возникает ответственность застройщика?

В соответствии с новым порядком застройщик возмещает вред, причиненный в результате разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве такого объекта. При этом рассчитывать на компенсацию от застройщика могут юридические лица, чье имущество пострадало, граждане, здоровью или имуществу которых, в результате такого происшествия причинен вред либо их родственники в случае летального исхода.

Одной из главных особенностей изменений является то, что в случае причинения вреда жизни и здоровью личности помимо возмещения вреда, который может включать в себя моральный вред, расходы на лечение, потери, связанные с неполучением заработной платы, расходы, связанные с погребением, застройщик выплачивает фиксированную компенсацию сверх возмещения вреда от 1 до 3 млн. рублей. Размер компенсации зависит от степени тяжести вреда. Так, в случае смерти родственникам потерпевшего уплачивается компенсация в размере 3 млн. рублей, при причинении тяжкого вреда здоровью потерпевший получит 2 млн. рублей, если вред здоровью оценивается как средний потерпевший может рассчитывать на компенсацию в 1 млн. рублей.

Застройщик может избежать ответственности, если ему удастся доказать, что разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие одно из указанных обстоятельств:

- умысла потерпевшего;
- действий третьих лиц;
- обстоятельств непреодолимой силы.

Очевидно, что возложение на застройщика (который в большинстве случаев является только организатором строительства) обязанности по возмещению вреда направлено на упрощение для потерпевших процесса поиска виновного в происшествии лица и взыскания с него причиненного ущерба. Ведь теперь им не нужно разбираться в

хитросплетениях отношений профессиональных участников строительства и доказывать чьи действия привели к несчастному случаю – достаточно просто предъявить требования к застройщику. Однако указанная система распределения ответственности не означает, что застройщик является конечным звеном в цепочке возмещения вреда. Застройщик может предъявить обратное требование в размере возмещения вреда и выплаты компенсации сверх возмещения вреда к лицам, по факту виновным в причинении ущерба. К таким субъектам закон относит лиц, выполнивших соответствующие работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, саморегулируемые организации, в состав которых входят указанные лица.

Также не стоит забывать, что в случае, если гражданская ответственность застройщика за причинение вреда застрахована, застройщик обязан возместить вред только в части, не покрытой страховыми возмещениями. Но, как показывает практика, застройщики не спешат страховать риски возмещения вреда и выплаты компенсации. В силу устоявшейся традиции договоры страхования, которые предусматривают, в том числе и риски наступления ответственности по ч. 3 ст. 60 ГК РФ, заключаются подрядчиками. Учитывая тот факт, что риска наступления ответственности по выплате компенсации сверх возмещения вреда у подрядчика не возникает, указанный договор страхования не позволяет защитить ни имущественные интересы подрядчика, ни застройщика.

В данной ситуации наиболее эффективным способом минимизации имущественных рисков застройщика при причинении вреда в процессе строительства является заключение договора страхования ответственности.

Официальная статистика содержит печальные данные о количестве несчастных случаев, возникающих при строительстве. Так, согласно данным Росстата, в 2016 году было зафиксировано более 2 тысяч травм, повлекших полную или частичную утрату трудоспособности, при этом 213 случаев закончились летальным исходом.