

Возмещение вреда, причиненного при эксплуатации здания: российский и китайский опыт правового регулирования

Е. А. Ербахаев¹, М. В. Кратенко²

¹ Политико-правовой университет Китайской Народной Республики, Китайская Народная Республика, 100088, Пекин, ул. Ситучэн, 25-1-В302

² Псковский государственный университет, Российская Федерация, 180000, Псков, пл. Ленина, 2

Для цитирования: Ербахаев, Евгений А., Максим В. Кратенко. 2021. «Возмещение вреда, причиненного при эксплуатации здания: российский и китайский опыт правового регулирования». *Вестник Санкт-Петербургского университета. Право* 2: 455–476. <https://doi.org/10.21638/spbu14.2021.213>

Исследование посвящено правоотношениям, связанным с возмещением вреда, причиненного в процессе эксплуатации зданий и сооружений. В фокусе внимания находятся субъектный состав отношений применительно к многоквартирным жилым домам и нежилым зданиям, распределение ответственности в случае множественности причинителей вреда, договорное регулирование вопросов ответственности перед третьими лицами. Проводится сравнительный анализ российского и китайского законодательства, регулирующего ответственность собственников, эксплуатантов здания и привлеченных для обслуживания здания третьих лиц (управляющих компаний), а также складывающейся судебной практики. Выбор китайской правовой системы обусловлен прежде всего наличием в Законе Китайской Народной Республики 2009 г. «О деликтной ответственности» специальных норм о данном деликте, а также разработанностью в китайской правовой доктрине условий ответственности эксплуатантов зданий и сооружений. Сформулирован ряд предложений по совершенствованию российского законодательства, в частности: об унификации правового режима жилых и нежилых зданий — для целей возмещения вреда третьим лицам; о разграничении ответственности за вред, причиненный вследствие разрушения здания или падения его конструктивных элементов, и вред вследствие падения иных предметов со здания или из отдельных его помещений (схождение снега с кровли, падение рекламных конструкций, выбрасывание вещей); о допустимости договорного регулирования ответственности при условии предоставления потерпевшему права выбора субъекта возмещения вреда (собственник здания или управляющая компания, привлеченный подрядчик). Авторы также высказываются в пользу регулирования исследуемого деликта внутри гражданского кодекса или специального гражданского закона о деликтной ответственности.

Ключевые слова: деликтная ответственность, здание, сооружение, разрушение, упавший объект, управляющая компания.

1. Введение

Для многих государств, не исключая Российскую Федерацию (далее — РФ, Россия) и Китайскую Народную Республику (далее — КНР, Китай), характерны

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2021

высокая степень урбанизации и плотность городской застройки. Жилые и нежилые здания представляют собой сложный с точки зрения контроля и обеспечения безопасности объект, что обусловлено многофункциональным назначением некоторых зданий (торгово-развлекательные центры, гостиничные комплексы), а также регистрацией прав в отношении отдельных частей здания (жилых и нежилых помещений) и, соответственно, множественностью собственников и фактических пользователей.

Вопросы ответственности за причинение вреда при эксплуатации зданий до недавнего времени оставались вне поля зрения российского законодателя. Даже после дополнения Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ¹ (далее — ГрК РФ) положениями об обеспечении безопасности строительства и эксплуатации зданий суды по инерции продолжают рассматривать соответствующие споры о возмещении вреда с позиции лишь норм Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее — ГК РФ): ст. 210 о бремени содержания имущества, ст. 1064 об обязанности возместить совместно причиненный вред.

Триггеры вреда при эксплуатации здания достаточно разнообразны: внутренние дефекты здания (непрочность строительных конструкций); ненадлежащая эксплуатация здания (падение посторонних предметов со стены или кровли здания); сочетание первого и второго факторов². В свою очередь, падение предметов с фасада или кровли здания может быть следствием как неосторожных действий собственников (ненадежное крепление рекламных конструкций), так и бездействия управляющей компании в части содержания и текущего ремонта здания (сход снега с кровли). Следует ли учитывать эти обстоятельства причинения вреда и дифференцировать режим ответственности?

Авторы настоящей статьи ставят перед собой следующие задачи: провести сравнительный анализ законодательства РФ и КНР по вопросам возмещения вреда, причиненного в процессе эксплуатации зданий и сооружений, исследовать соответствующую судебную практику; оценить существующее регулирование с точки зрения обеспечения потерпевшему эффективной защиты нарушенных прав, равно как и соблюдения законных интересов собственников, предпринявших необходимые меры по обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений.

2. Основное исследование

2.1. Правовое регулирование отношений

2.1.1. Гражданское и градостроительное законодательство Российской Федерации: взаимодействие или конкуренция?

В гл. 59 ГК РФ отсутствуют специальные нормы об ответственности собственников или эксплуатантов зданий за вред, причиненный третьим лицам³. Согласно

¹ Здесь и далее все ссылки на российские нормативно-правовые акты, судебную практику приводятся по СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://www.consultant.ru>.

² Например, распространение пожара в здании в результате нарушения собственником помещения технологии сварочных работ и дефектов облицовочного материала фасада здания (Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 21.09.2016 № 33-12966/2016).

³ С учетом специфики источника вреда выделены лишь такие деликты, как возмещение вре-

общему правилу п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред подлежит возмещению лицом, причинившим его, если только законом обязанность по возмещению вреда не возложена на иное лицо. Вред возмещается при условии наличия вины в действиях или бездействии лица, причинившего вред. К этому также можно добавить выработанное в доктрине и поддерживаемое в судебной практике правило о необходимости прямой причинной связи между поведением делинквента и наступлением неблагоприятных последствий в личной или имущественной сфере потерпевшего (Михайлов 2019, 82)⁴.

Наряду с вышеуказанной общей нормой, в качестве правового основания для возмещения вреда могут использоваться положения разд. 2 ГК РФ о праве собственности и вещных правах. В содержание права собственности и ряда ограниченных вещных прав входят не только правомочия по использованию соответствующей вещи, но и бремя ее содержания (ст. 210 ГК РФ)⁵. Наличие указанной обязанности предполагает принятие собственником или иным законным владельцем вещи мер безопасности, исключающих причинение вреда третьим лицам⁶.

Нормы об ответственности за вред, причиненный при эксплуатации здания или сооружения, также содержатся в ГрК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 60 ГрК РФ⁷, в случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения ответственность несет *собственник* такого здания или сооружения, если не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы). Применительно к объектам незавершенного строительства ответственность за вред возложена на *застройщика* (ч. 3 ст. 60 ГрК РФ).

В названии ст. 60 ГрК РФ говорится об ответственности за вред при эксплуатации объекта капитального строительства. К таким объектам в п. 10 ст. 1 ГрК отнесены здания, сооружения⁸ и объекты незавершенного строитель-

да, причиненного деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих (ст. 1079 ГК РФ), возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков товаров, работ и услуг (§ 3 гл. 59 ГК РФ). Очевидно, что ответственность владельца здания не охватывается ни одним из указанных деликтов.

⁴ См. также п. 5 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств».

⁵ Аналогичная норма применительно к эксплуатации жилых помещений содержится в п. 3, 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ: собственник жилого помещения несет бремя его содержания, обязан поддерживать его в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

⁶ Это можно сравнить с известной англо-американскому праву конструкцией «duty of care». Подробнее о данном институте см.: (Егорова, Крылов, Романов 2017, 208 и сл.).

⁷ До ноября 2011 г. положения ст. 60 ГрК РФ регулировали лишь вопросы ответственности за вред, причиненный вследствие недостатков работ по проведению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, возлагая указанную ответственности на лиц, выполнявших соответствующие виды работ. Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ ГрК РФ был дополнен гл. 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений».

⁸ Определение здания и сооружения приводится в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

ства⁹ в противовес некапитальным, временным сооружениям и неотделимым улучшениям земельного участка. В судебной практике далеко не каждое капитальное сооружение признается недвижимой вещью, необходимо наличие дополнительных признаков: законные предпосылки для возведения строения (наличие права пользования земельным участком, получение разрешения на строительство и пр.), возможность самостоятельного хозяйственного использования строения или сооружения¹⁰.

Законодатель учитывает возможную множественность лиц на стороне причинителя вреда. В силу ч. 9 ст. 60 ГрК РФ, если число собственников здания, сооружения составляет два и более, они несут солидарную ответственность за причинение вреда вследствие разрушения, повреждения здания или его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания¹¹. Если вред причинен в результате эксплуатационных нарушений со стороны лишь одного из собственников, другие собственники, возместившие вред, имеют право регресса к указанному собственнику.

Собственник здания имеет право регресса к лицам, осуществлявшим разработку и экспертизу проектной документации¹², а также к лицу, выполнявшему в период эксплуатации здания на основании договора с собственником соответствующие работы по содержанию и/или обслуживанию здания, сооружения, если вред причинен по вине указанных субъектов (ч. 5, 6 и 8 ст. 60 ГрК РФ).

Положения ч. 1–9 ст. 60 ГрК РФ об ответственности за вред при эксплуатации здания не распространяются на случаи причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, а также нарушения требований к обеспечению его безопасной эксплуатации. В отношении таких объектов ч. 11 ст. 60 ГрК РФ отсылает к нормам гражданского законодательства о возмещении вреда¹³.

⁹ В п. 38 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений разд. 1 части первой ГК РФ» разъясняется, что правомерно строящийся объект может быть признан недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) при условии, что на нем как минимум полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

¹⁰ См., напр., Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24.09.2013 № 1160/13, в котором указывается на отсутствие у ограждения самостоятельного хозяйственного назначения, что исключает его характеристику в качестве недвижимой вещи. Сходная правовая позиция изложена в Определении Верховного суда РФ от 14.10.2019 № 306-ЭС19-11309.

¹¹ Правоотношения собственности на здание могут быть оформлены двумя способами: 1) путем регистрации права общей долевой собственности на здание в целом за несколькими лицами; 2) путем регистрации индивидуального права собственности нескольких лиц на отдельные части здания или помещения. В ч. 9 ст. 60 ГрК РФ не уточняется, о каком варианте множественности собственников идет речь, следовательно, данная норма применима к обеим ситуациям.

¹² Имеются в виду лица, выполнившие работы по инженерным изысканиям или подготовке проектной документации, осуществившие государственную или негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий и пр. До внесения указанных изменений в ГрК РФ в судебной практике встречались примеры взыскания вреда с субъекта, разработавшего проектную документацию или выполнившего иные инженерные изыскания, при условии отсутствия вины самого застройщика. См., напр.: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.08.2010 № А44-2953/2008 (Банк «УралСиб» против ООО «Новгородагропромпроект», ООО «Строитель»).

¹³ В юридических комментариях это исключение объясняется тем, что сам по себе многоквартирный дом не выступает объектом права. Определение лица, обязанного возместить вред (ответчика), зависит от того, является ли причинение вреда следствием ненадлежащей эксплуатации кон-

Различный правовой режим жилых и нежилых зданий влияет и на распределение ответственности. Лишь применительно к жилым зданиям в ст. 290 ГК РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ вводится понятие общего имущества собственников, включающего несущие стены, фасад, кровлю и пр. В отношении нежилых зданий аналогичная норма отсутствует. В свое время Пленум Высшего арбитражного суда РФ, за неимением лучшего, предложил применять к отношениям между собственниками помещений в нежилом здании положения ст. 289, 290 ГК РФ по аналогии, т. е. распространить режим общей долевой собственности на те элементы здания, которые фактически используются собственниками всех помещений¹⁴. При рассмотрении споров о возмещении вреда, причиненного при эксплуатации нежилого здания, арбитражные суды иногда опираются на эту правовую позицию¹⁵. Тем не менее в отсутствие прямого законодательного регулирования на практике регулярно возникают конфликты по поводу состава общего имущества в нежилом здании, распределения ответственности между собственниками¹⁶.

2.1.2. Специальный деликт в гражданском законодательстве Китайской Народной Республики

В Китае основным источником правового регулирования возмещения вреда, причиненного при эксплуатации зданий и сооружений, является Закон КНР от 26.12.2009 «О деликтной ответственности»¹⁷, вступивший в силу 01.07.2010 (далее — Закон КНР, Закон)¹⁸, содержащий гл. XI о возмещении вреда, причиненного зданиями, сооружениями или иными подобными объектами, их элементами и вещами, сброшенными или упавшими с них.

В ст. 85 Закона урегулирован порядок возмещения вреда, причиненного вследствие падения элемента здания, сооружения или иного подобного объекта, а также предмета, установленного на них или подвешенного к ним. Вред возмещается *собственником* здания, сооружения или иного подобного объекта либо *лицом, в ведении которого они находятся*, либо их *эксплуатантом (пользователем)*, если только они не докажут отсутствие вины в причинении вреда. Возмещение вреда указанными лицами дает им право обратного требования (регресса) к лицу, ответственному за причинение вреда. Положения указанной статьи, в целом воспроизводя содержание ст. 126 Общих положений гражданского права КНР от 12.04.1986 (в ред. от 27.08.2009), дополнительно регламентируют возмещение вреда, причиненного

кретного жилого или нежилого помещения, либо ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (Мельников, ред. 2004).

¹⁴ См. п. 1 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

¹⁵ Постановление Четвертого Арбитражного апелляционного суда от 23.01.2019 № А10-3157/2018 (иск о возмещении вреда, причиненного обрушением потолочного окна из-за скопления снега, удовлетворен в отношении организации, с которой собственники здания заключили договор об управлении зданием).

¹⁶ Подробнее см.: (Сафонов 2019).

¹⁷ 中华人民共和国侵权责任法. Дата обращения 1 апреля, 2020. http://www.gov.cn/flfg/2009-12/26/content_1497435.htm.

¹⁸ С 01.01.2021 вступает в силу ГК КНР, включающий ч. VII «Деликтная ответственность». С этой же даты прекращается действие Закона КНР «О деликтной ответственности».

при эксплуатации не только здания, но и сооружения, возмещение вреда не только собственником и лицом, в ведении которого находится объект недвижимости, но и пользователем, а также регрессную ответственность.

В ст. 87 Закона урегулированы вопросы возмещения вреда, причиненного вследствие выбрасывания предмета из здания или его падения со здания. При невозможности установить конкретного причинителя вред подлежит возмещению всеми *пользователями здания, которые могли причинить вред*, если только они не докажут свою непричастность к ущербу. Нормы указанной статьи рассчитаны на те случаи, когда вред причинен в результате выбрасывания вещей (например, вещей личного пользования, домашней утвари) из здания, полностью принадлежащего одному лицу, либо из многоэтажного здания, в котором помещения (квартиры, офисы) принадлежат разным лицам. Если вещь была выброшена из многоэтажного здания, а также могла быть выброшена из нескольких рядом стоящих зданий, при наличии доказательств причинения вреда конкретным субъектом он возмещает имущественный вред в полном объеме. При отсутствии указанных доказательств все эксплуатанты той части здания или нескольких зданий, откуда могла быть выброшена вещь, возмещают причиненный вред. Указанные лица не несут ответственности, если докажут отсутствие своей вины.

Наконец, в ст. 86 Закона определен порядок возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения здания, сооружения или иного подобного объекта. По общему правилу вред подлежит возмещению застройщиком и строительной организацией в солидарном порядке. Впоследствии они вправе предъявить регрессное требование к лицу, ответственному за причинение вреда. Однако в случае, если разрушение здания и причинение вреда произошли по причинам, зависящим от определенного лица, возмещение вреда осуществляется данным лицом¹⁹.

На первый взгляд, наблюдается сходство указанных статей.

Так, в ст. 85 Закона говорится о падении элемента здания, сооружения или иного объекта недвижимости, а в ст. 86 Закона — об их разрушении. В качестве элемента здания может рассматриваться любая простая вещь, которая входит в состав строения как сложной вещи, в частности кирпич, облицовочная плитка, сайдинг, покрытие, стеклопакет, черепица. Хань Шиюань относит к частям здания также створки окон, оконные стекла (Хань Шиюань 2011, 31). По мнению Чжана Чжиפו, в контексте ст. 85 Закона речь может идти о падении фасадных карнизов (Чжан Чжиפו 2018, 151).

Пример падения элемента здания находим в деле 2014 г. о падении кирпичей на автомобиль. Гражданин Цянь припарковал свой автомобиль на одной из улиц Пекина с внешней стороны многоэтажного дома. В результате порыва ветра на указанный автомобиль упали кирпичи, при этом были повреждены капот, лобовое стекло и пр. Управляющая компания, обслуживающая указанный жилой дом, выплатила потерпевшему по его претензии 38 180,5 юаня (за счет страховой выплаты, полученной по договору страхования гражданской ответственности). Поскольку этой суммы было недостаточно для оплаты стоимости восстановительного

¹⁹ В ст. 1029 ГК КНР предусматривается освобождение застройщика и привлеченного подрядчика от ответственности не только в случаях, когда разрушение произошло по обстоятельствам, зависящим от определенного лица, но и в иных случаях отсутствия причинной связи разрушения строения с его недостатками.

ремонта автомобиля, потерпевший обратился с иском к управляющей компании о взыскании разницы между стоимостью восстановительного ремонта и страховой выплатой в размере 16 206,5 юаня и судебных расходов. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом вышестоящей инстанции, иск удовлетворен в полном объеме²⁰.

В отличие от падения элементов здания, его разрушение предполагает массовое падение всех его элементов или их существенной части.

В ст. 85 Закона КНР говорится также о причинении вреда вследствие падения предметов, установленных на зданиях, сооружениях и иных подобных объектах либо подвешенных к ним. Такие вещи, в отличие от элементов строения, являются движимыми, их размещение на строении носит временный характер, в ряде случаев они представляют собой отделимые улучшения.

В юридической доктрине отсутствует единое мнение по вопросу о том, следует ли распространять нормы ст. 85 Закона КНР на случаи причинения вреда вследствие падения снега и сосулек (Ян Лисинь 2005, 213; Чжан Чжипо 2018, 149).

О движимых вещах, которые могут причинить вред вследствие падения со зданий, упоминает и ст. 87 Закона КНР. Однако в отличие от вещей, установленных на зданиях, сооружениях и иных подобных объектах или подвешенных к ним (о которых говорится в ст. 85 Закона), перечисленные в ст. 87 Закона вещи не обладают признаком конструктивной связи со зданием («установлены», «закреплены»). Кроме того, разграничение исследуемых предметов проводится и с учетом причины их падения. Вещи, установленные на строениях или подвешенные к ним, падают, как правило, в результате строительных дефектов, износа конструкций, случайных обстоятельств. Вещи, о которых говорится в ст. 87 Закона КНР, обычно падают вследствие неосторожных действий лиц, в руках которых они находились перед падением.

Хрестоматийными являются дела о падении пепельницы на голову потерпевшему в г. Чунцине (2001 г.), о падении стекла на голову потерпевшему в г. Шэньчжэне (2006 г.), о падении на голову потерпевшей кухонной разделочной доски в г. Цзинане (2001 г.).

В первом деле Хао, возвращавшийся домой поздно ночью, получил удар по голове пепельницей, упавшей сверху. Также пострадал его знакомый Ли, получивший рану руки из-за упавшей пепельницы. В ходе предварительного следствия найти виновного не удалось. Хао обратился в суд с иском к управляющей компании и к 24 ответственным квартиросъемщикам со второго по последний верхний этаж жилых домов № 65 и 67 о совместном возмещении расходов, включая медицинские, и о компенсации морального вреда в общей сумме более 330 тыс. юаней²¹.

Во втором деле 10-летний Чжун Чуаньюй, ученик 4-го класса, возвращался со школьной линейки, посвященной Дню защиты детей. Когда он проходил мимо жилого дома, на его голову упало стекло. Рана была несовместимой с жизнью. Отец мальчика обратился с иском к собственникам квартир со второго по последний

²⁰ 以案说法——建筑物外墙脱落的责任承担. Дата обращения 1 апреля, 2020. https://www.sohu.com/a/141019052_214444.

²¹ 烟灰缸案. 2001. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://baike.baidu.com/item/烟灰缸案/14004441?fr=aladdin>.

верхний этаж указанного жилого дома и управляющей компании о возмещении вреда в размере 760 тыс. юаней²².

В третьем деле Мэн у входа во второй подъезд жилого дома получила удар по голове выброшенной сверху разделочной доской и умерла в реанимации. Ли, дочь умершей Мэн, предъявила иск о возмещении вреда к 15 квартиросъемщикам второго подъезда дома²³.

2.1.3. Понятие здания, сооружения и иного подобного объекта в законодательстве Китайской Народной Республики

Какой смысл вкладывает китайский законодатель в понятие зданий и сооружений, эксплуатация которых может привести к причинению вреда личности и имуществу?²⁴

В КНР отсутствуют правовые дефиниции понятий «здание» и «сооружение», поэтому их определение дается либо юридической наукой²⁵, либо в разъяснениях Верховного суда КНР, либо в судебной практике (Ван Шэнмин 2010, 414; Чжан Синьбао 2005, 438).

В частности, разработчики проекта Закона КНР «О деликтной ответственности» под зданием понимали созданное человеком на земле строение, пространство которого используется для проживания, производства или хранения вещей, например жилой дом²⁶, офисное здание, цех, склад (Ван Шэнмин 2010, 414).

Понятие сооружения раскрывается путем перечисления его видов²⁷. В подп. 1 п. 1 Разъяснения Верховного суда КНР от 04.12.2003 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, связанных с возмещением вреда, причиненного жизни и здоровью гражданина»²⁸ к числу сооружений отнесены дороги, мосты и тоннели. В список сооружений китайские исследователи включают также плотины, уличные фонари, водохранилища, стены, изгороди, телебашни.

Единого подхода к определению понятия «иные подобные объекты», используемого в ст. 85 и 86 Закона КНР, не сложилось (Фан Синьцзюнь, ред. 2013, 313; Хань Шиюань 2011, 31; Се Цзайцзюань 2011, 16; Чжан Чжипо 2018, 146; Цуй Цзяньюань 2011, 201). По мнению некоторых авторов, речь может идти об объектах незавершенного строительства и самовольных постройках (Чжан Чжипо 2018, 146).

Сопоставляя российское и китайское законодательство по вопросам возмещения вреда, причиненного при строительстве и эксплуатации здания, можно сделать некоторые предварительные замечания. Очевидно, что соответствующие нормы должны находиться внутри акта гражданского законодательства (не жилищного

²² 玻璃高空坠下案. 2006. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://news.sina.com.cn/c/edu/2006-02-13/13119101728s.shtml>.

²³ 木板坠落案. 2001. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://china.findlaw.cn/yiliao/yiliaoyllw/53676.html>.

²⁴ По мнению некоторых авторов, эти понятия не нуждаются в правовом определении (Чжан Чжипо 2018, 141, 145; Брагинский, Витрянский 2000, 522).

²⁵ Имеются в виду исследования в области деликтного права.

²⁶ 住宅, 住宅建筑 (residential building), 居住建筑 (residential building).

²⁷ В российской юридической литературе понятие сооружения также определяют путем перечисления определенных объектов (Брагинский, Витрянский 2000, 522).

²⁸ 最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释. 2003. Дата обращения 1 апреля, 2020. http://www.law-lib.com/law/law_view.asp?id=81918.

и не градостроительного) — это позволит использовать привычную терминологию, избежать бланкетных норм, урегулировать соответствующие отношения исчерпывающим образом. С этой точки зрения, равно как и для целей правоприменения, подход китайского законодателя, включившего специальные нормы об ответственности владельцев и эксплуатантов здания в кодифицированный акт о деликтной ответственности, выглядит предпочтительным.

2.2. Субъекты ответственности

2.2.1. Российский опыт: сформированные в судебной практике критерии

В качестве надлежащего ответчика по иску о возмещении вреда, причиненного при эксплуатации здания или сооружения, законодатель предпочитает видеть собственника (собственников) соответствующего объекта недвижимости. Однако применительно к судебной практике сложно говорить о каком-то едином подходе к разрешению подобных споров, скорее имеются некоторые типичные альтернативы: собственник или арендатор; собственник или привлеченный подрядчик; управляющая компания или застройщик.

2.2.1.1. Собственник или арендатор здания либо иной титульный владелец?

В юридических комментариях положения ст. 210 ГК РФ о бремени содержания имущества часто трактуют и как ответственность собственника за вред, причиненный третьим лицам вследствие бесхозяйного обращения с имуществом (например, при обрушении ветхого строения)²⁹. Применим ли данный подход к тем случаям, когда собственник не устраняется от содержания имущества, а передает его в пользование другому лицу, возлагая на него и соответствующие обязанности по содержанию, ремонту, охране?

В одних случаях суды отвечают на этот вопрос положительно и, руководствуясь ст. 210 ГК РФ, удовлетворяют иск о возмещении вреда в отношении собственника здания, попутно разъясняя последнему возможность предъявления регрессного иска³⁰. В других — привлекают к возмещению вреда арендатора здания или помещения как лицо, фактически эксплуатирующее объект и обязанное в силу договора с собственником поддерживать его в надлежащем санитарном и техническом состоянии³¹.

²⁹ Подробнее см.: (Вайпан 2014).

³⁰ Апелляционное определение Воронежского областного суда от 19.02.2019 № 33-1179/2019 (иск гражданина о возмещении ущерба, причиненного вследствие падения рекламной конструкции на припаркованный автомобиль, удовлетворен в отношении собственников здания).

³¹ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 23.05.2018 № 33-6623/2018 (иск о возмещении ущерба, причиненного вследствие падения снега с крыши на автомобиль, удовлетворен в отношении арендатора здания, поскольку по условиям договора бремя содержания помещения и ответственность за вред третьим лицам возложены на арендатора). В мотивировочной части определения суд указал, что норма ст. 210 ГК РФ является диспозитивной и возлагает ответственность на собственника, если иное не предусмотрено законом или договором.

2.2.1.2. Собственник или привлеченный подрядчик?

Эксплуатация здания предполагает проведение по мере необходимости текущего ремонта, реконструкции, работ по очистке кровли от снега и наледи, в ходе которых возможно причинение вреда третьим лицам. В возражениях по иску собственники зданий часто указывают на то, что причинение ущерба стало следствием неосторожных действий привлеченной подрядной организации, которая в силу ст. 751 ГК РФ обязана обеспечивать безопасность при проведении работ. Как правило, эти доводы не исключают удовлетворение иска к собственнику здания³².

Иначе складывается судебная практика по спорам, где наряду с собственником нежилого здания в качестве ответчика привлекается организация, осуществляющая *содержание и техническое обслуживание здания* (по аналогии с содержанием общего имущества многоквартирного дома). Градостроительный кодекс РФ и в этом случае в качестве надлежащего ответчика по искам о возмещении вреда определяет именно собственника здания, наделяя его правом предъявить регрессное требование к лицу, выполнявшему работы по содержанию и/или обслуживанию здания (ч. 8 ст. 60). Однако некоторые суды трактуют положения ст. 55.25 и 60 ГрК РФ достаточно свободно, как не исключающие возможность собственника передать функции по содержанию и обслуживанию здания другому лицу, а также возложить на него ответственность за вред третьим лицам³³.

2.2.1.3. Застройщик или управляющая компания / товарищество собственников жилья?

Применительно к многоквартирным домам перед судом часто стоит дилемма: застройщик, либо управляющая компания / товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ).

С одной стороны, на управляющую компанию законом возложены обязанности по техническому содержанию многоквартирного дома и обеспечению его безопасной эксплуатации (п. 1, 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Рассматривая соответствующий спор о возмещении вреда, причиненного вследствие обрушения штукатурки с фасада здания, суд указал на обязанность управляющей организации / ТСЖ регулярно проверять техническое состояние дома и предупреждать аварийные ситуации. Доводы ТСЖ о том, что вред причинен по вине застройщика и в пределах гарантийного срока, судом отклонены со ссылкой на отсутствие между истцом и застройщиком договорных связей³⁴.

С другой стороны, существуют ситуации, когда даже при всей добросовестности и пунктуальности управляющей компании не исключена возможность причинения вреда третьим лицам: вследствие неосторожных действий собственников отдельных помещений (выбрасывание предметов из окон и т.п.) либо проявления скрытых строительных дефектов, которые невозможно обнаружить при пла-

³² Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2019 по делу № 33-2688/19 (суд удовлетворил иск к собственнику здания ресторана ООО «Тануки», несмотря на возражения ответчика о том, что причиной падения вывески с крыши здания стали непрофессиональные действия привлеченного подрядчика).

³³ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 11.06.2019 № 33-9006/2019.

³⁴ Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 06.06.2017 № 33-3951/2017.

новых осмотрах дома (обрушение перекрытий, фасадной плитки и пр.). Так, при рассмотрении типичного иска к ТСЖ о возмещении вреда вследствие обрушения строительной конструкции в здании суды пришли к выводу об отсутствии вины ответчика, поскольку какие-либо нарушения в части планового осмотра и ремонта многоквартирного дома не установлены. В иске было отказано³⁵.

Таким образом, отсутствие договорных связей между потерпевшим и застройщиком может стать препятствием для возложения ответственности за вред на застройщика. В свою очередь, взыскание ущерба с управляющей компании / ТСЖ возможно лишь при условии ее противоправного виновного бездействия. Возможность солидарного взыскания ущерба с застройщика и управляющей компании, например в случае неочевидности причины разрушения здания, законом также не предусмотрена. Как следствие, в спорных ситуациях потерпевшие рискуют вообще не получить возмещение в силу затруднительности установления конкретного причинителя вреда.

2.2.1.4. Договорное регулирование вопросов ответственности за вред, причиненный третьим лицам

При рассмотрении исков о возмещении вреда, предъявленных к собственнику здания, последний в свою защиту часто ссылается на условия договора с привлеченным лицом (арендатором, управляющей организацией, подрядчиком и пр.) о распределении ответственности. И хотя по смыслу п. 3 ст. 308 ГК РФ договор не может повлиять на права лица, не участвующего в нем в качестве стороны, в том числе ограничить его (например, потерпевшего) права на судебную защиту, суды в ряде случаев ориентируются на условия договора между собственником и привлеченным лицом при выборе ответчика.

Так, суд удовлетворил иск страховщика в порядке суброгации к ООО «Миридор» (привлеченному подрядчику), осуществляющему техническое обслуживание жилого дома на основании договора с заказчиком (ГУП ДЕЗ района Лефортово г. Москвы). Суд апелляционной инстанции поддержал указанное решение, сославшись на условия договора о техническом обслуживании, в силу которых ООО «Миридор» обязалось возмещать убытки третьим лицам в случае ненадлежащей эксплуатации жилищного фонда или некачественного ремонта³⁶.

Однако и здесь преждевременно говорить о наличии устойчивой, сложившейся судебной практики, подтверждающей легитимность подобных условий договора. Встречаются и противоположные судебные решения, в которых суд подчерки-

³⁵ Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 07.10.2013 № А21-8346/2012 (судебная коллегия также отметила, что гарантийные обязательства застройщика, предусмотренные ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, на момент обрушения перекрытия парковки не истекли).

³⁶ Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 01.11.2012 № А40-6886/12-79-65. Аналогичный подход см.: Постановление Второго Арбитражного апелляционного суда от 30.01.2019 № А29-12785/2018 (суд удовлетворил иск страховщика в порядке суброгации к ООО «Северное тепло», установив, что между ТСЖ «Морозова-104» и указанным обществом заключен договор на техническое содержание и ремонт жилого здания, включая уборку снега, при этом в силу п. 5.3 договора общество несет прямую ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба).

вает преимущество норм ч. 1 ст. 60 ГрК РФ (об ответственности перед третьими лицами именно собственника здания) над договорными условиями³⁷.

2.2.2. Китайский опыт: дифференциация ответственности с учетом способа причинения вреда

В соответствии со ст. 85 Закона КНР, ответчиком по иску о возмещении вреда выступает одно из трех лиц: собственник здания, сооружения или иного подобно-го объекта, лицо, в ведении которого они находятся, их эксплуатант³⁸.

Собственником является лицо, зарегистрированное в реестре недвижимости (Чжан Чжипо 2016, 110).

Эксплуатантами (пользователями) выступают лица, использующие объекты недвижимости по договору аренды³⁹ или в силу иных обязательств (Чжан Юйминь, ред. 2011, 559). К лицам, имеющим право ограниченного пользования строением и несущим ответственность за вред в связи с его использованием, относят и лиц, в пользу которых установлен частный сервитут (Фан Синьцзюнь, ред. 2013, 313).

Во многих статьях Закона КНР в качестве ответчика по деликтным искам называется лицо, в ведении которого находится объект или предмет, способные причинить вред (管理人). Еще до принятия Закона КНР «О деликтной ответственности» о таких лицах упоминалось в ст. 126 Общих положений гражданского права КНР 1986 г., что объясняется доминированием государственного присутствия в экономике. По словам Чжана Чжипо, при подготовке проекта Общих положений гражданского права именно указанные лица вошли в поле зрения законодателя (Чжан Чжипо 2016, 112). К лицам, в ведении которых находятся здания и сооружения, представители науки гражданского права КНР относят государственные органы по управлению государственным имуществом (государственные учреждения)⁴⁰, государственные (унитарные) предприятия (Чэн Сяо 2011, 516), опекунов и управляющих имуществом лиц, пропавших без вести (Чжан Чжипо 2016, 111).

Однако юридическая доктрина и судебная практика к лицам, в ведении которых находится здание, единодушно относят управляющие компании (物业服务企业), осуществляющие содержание и ремонт общего имущества в зданиях⁴¹. В делах о падении элементов здания или предметов, установленных на здании или

³⁷ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 11.09.2019 № 33-7163 (решением суда первой инстанции иск о возмещении вреда удовлетворен в отношении подрядной организации, привлеченной для ремонта здания; судом апелляционной инстанции решение отменено, иск удовлетворен в отношении собственника здания).

³⁸ Предоставление потерпевшему права выбора ответчика Ян Лисинь мотивирует необходимостью максимальной защиты прав потерпевшего (Ян Лисинь 2011, 261).

³⁹ В соответствии со ст. 220 Закона КНР «О договорах» от 15.03.1999, арендодатель и арендатор вправе договориться о возложении на последнего обязанности по ремонту арендованного имущества.

⁴⁰ Государственные учреждения имеют право владеть и пользоваться недвижимым и движимым имуществом, находящимся в их непосредственном управлении, а также в соответствии с законами и приказами Государственного совета КНР распоряжаться указанным имуществом и извлекать прибыль от использования указанного имущества и распоряжения им (ст. 54 Закона КНР «О вещных правах»).

⁴¹ В отличие от российского законодательства, в законодательстве КНР не существует принципиальной разницы в правовом режиме жилых и нежилых зданий. И в тех, и в других могут быть выделены общие элементы («общее имущество»).

подвешенных к нему, суды взыскивают денежные суммы в счет возмещения вред с управляющих компаний.

Так, в рассмотренном выше деле о падении кирпичей на автомобиль в Пекине суд удовлетворил иск в отношении управляющей компании, которая на основании договора оказания услуг осуществляет техническое обслуживание и ремонт жилого дома (с которого упали кирпичи) и, соответственно, обязана поддерживать надлежащее состояние внешней части стены жилого дома. Доводы управляющей компании о том, что улица, где был припаркован автомобиль, не находится в зоне ее ответственности и что она не является собственником упавших кирпичей, были отклонены.

Если вред причинен вследствие падения элемента здания, находящегося под контролем одного собственника или пользователя, например коттеджа, или падения вещи, установленной на здании или подвешенной к нему, но принадлежащей конкретному собственнику или пользователю квартиры (офиса), то его должны возмещать указанные собственник или пользователь. Напротив, в случае падения «общего» элемента многоэтажного здания, в котором помещения принадлежат разным лицам, ответственность за вред обычно возлагается на управляющую компанию.

Иным образом законодатель определяет лицо, обязанное возместить вред в случае падения предмета со здания или выбрасывания его из здания (ст. 87 Закона). Такой вред подлежит возмещению конкретным собственником (эксплуатантом) или всеми собственниками (эксплуатантами) той части здания, со стороны которой упал или был выброшен предмет.

В деле о падении пепельницы в г. Чунцине суд первой инстанции взыскал возмещение вреда с 22 квартиросъемщиков, в иске к остальным двум квартиросъемщикам отказал, поскольку в их квартирах никто не находился в ночь инцидента; в иске к управляющей компании также было отказано. Суд второй инстанции оставил данное решение в силе⁴².

В случае с падением стекла в г. Шэньчжэне суд первой инстанции постановил взыскать с управляющей компании 30% от суммы исковых требований, что составляет 229 тыс. юаней, в остальной части в иске отказать. Решением суда второй инстанции, вынесенным по жалобе управляющей компании, решение суда первой инстанции было отменено, вынесено новое решение о взыскании с каждого из 74 собственников квартир, расположенных с задней части жилого дома, компенсации в размере 4 тыс. юаней⁴³.

В настоящее время буквальное толкование ст. 87 Закона исключает возможность взыскания подобного вреда с управляющих компаний.

От возмещения вреда в соответствии со ст. 85 и 86 Закона следует отличать случаи, когда вред причиняется вследствие нарушения организатором массовых мероприятий или лицом, в ведении которого находится места общего пользования, в которых оказываются, например, развлекательные, гостиничные услуги,

⁴² 渝中区法院. 2001. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://baike.baidu.com/item/烟灰缸案/14004441?fr=aladdin>.

⁴³ 儿童节后惨剧高楼坠玻璃砸死深圳一名小学生. 2006. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://news.sina.com.cn/c/edu/2006-06-02/13119101728s.shtml>; [七分之一]飞来横祸之后. 2008. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://sh.eastday.com/eastday/dsjj/d/20080421/u1a423246.html>.

требований по обеспечению безопасности⁴⁴. Если вред был причинен в результате разрушения здания или строения, в котором проводились указанные мероприятия или оказывались такие услуги, его возмещение осуществляется по правилам ст. 86 Закона.

Так, в марте 2020 г. в г. Цюаньчжоу, провинция Фуцзянь, разрушился отель, в котором проходили обязательное карантинное наблюдение в связи с пандемией COVID-2019 граждане, приехавшие в город из провинций с неблагополучной эпидемиологической обстановкой. На момент разрушения здания в нем находились 58 постояльцев и 16 чел. обслуживающего персонала; 29 чел. погибли⁴⁵. В комментариях по поводу данного происшествия говорится о возмещении вреда по правилам ст. 86 Закона⁴⁶.

Хотя в ст. 85–87 Закона, в отличие от ст. 37, прямо не говорится об обязанности лица, контролирующего строение, обеспечить его безопасную эксплуатацию, такая обязанность предполагается⁴⁷.

Так, в деле о падении куска гранита (2015 г.) суд установил неисполнение ответчиком обязанности по обеспечению безопасности и, кроме того, разрешил вопрос о надлежащем ответчике. Янь-старший и Янь-младший (отец и сын) зашли в кафе-лапшичную. На стойке заказа на ногу отца упал кусок гранита, сломав ему пальцы левой ноги. Янь-младший обратился с иском к кафе-лапшичной о возмещении расходов на лечение и уходом за отцом, а также о компенсации морального вреда в общем размере 56 216,22 юаня. В качестве соответчика была привлечена управляющая компания. Суд установил следующее. Владелец кафе являлся арендатором части здания. Монтаж стойки осуществляла управляющая компания. Суд пришел к выводам, что управляющая компания исполнила ненадлежащим образом обязанность по обеспечению безопасности используемого арендатором здания, поэтому постановил взыскать с нее в пользу истца 28 366,35 юаней и отказать в остальной части иска⁴⁸.

Сравнительный анализ по вопросу о субъектах ответственности за вред, причиненный при эксплуатации зданий и сооружений, можно провести лишь условно. Там, где китайский правоприменитель опирается на систему специальных деликтов (в зависимости от способа причинения вреда) и на определенный в законе круг ответчиков (собственник, эксплуатант, управляющая организация), российский

⁴⁴ Вред, причиненный вследствие нарушения обязанности по обеспечению безопасности в местах общего пользования, в частности отелях, торговых центрах, банках, вокзалах, развлекательных центрах, подлежит возмещению лицами, в ведении которых находятся указанные места, или организаторами массовых мероприятий, если указанные лица и организаторы не в полной мере исполняют обязанности по обеспечению безопасности (ст. 37 Закона).

⁴⁵ 泉州欣佳酒店坍塌事故. 2020. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://baike.baidu.com/item/3-7泉州欣佳酒店坍塌事故/24517017?fr=aladdin>.

⁴⁶ 泉州酒店坍塌事件之法律责任分析. 2020. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://fadoudou.com/article/home/detail/id/55657.html>.

⁴⁷ О такой обязанности прямо говорится в ч. 1, 2 § 836 Германского гражданского уложения (владелец земельного участка обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию здания, проявить надлежащую заботливость) (Bürgerliches Gesetzbuch. 1896. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>); ст. 1386 французского ГК (собственник строения обязан обеспечить надлежащий уход за ним) (Code civil. 1804. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721>).

⁴⁸ 侵权责任法第85条案例. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://www.docin.com/p-1788335206.html>.

вынужден лавировать между нормами гражданского и градостроительного законодательства, распространять в порядке аналогии правовой режим многоквартирных домов на нежилые здания и тем самым находить более-менее справедливое решение по делу. Конечно, и в китайской доктрине идут дискуссии относительно фигуры причинителя вреда в некоторых спорных ситуациях (например, при проведении массовых мероприятий в здании). Однако дилеммы, с которыми сталкиваются российские судьи, на порядок сложнее.

Различный гражданско-правовой режим многоквартирных жилых домов и нежилых зданий обуславливает особенности ответственности за вред, причиненный при их эксплуатации. В предпочтительном положении оказываются собственники квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах: заключив договор об управлении общим имуществом дома с управляющей компанией, они фактически снимают с себя ответственность за вред третьим лицам. Для собственников нежилого здания наличие подобного договора не гарантирует освобождение от ответственности за вред третьим лицам. Системное толкование п. 1 и 8 ст. 60 ГрК РФ позволяет сделать вывод, что именно собственник здания рассматривается в качестве субъекта, обязанного возместить вред. По нашему мнению, собственники нежилых зданий или помещений в них не должны быть в худшем положении, чем собственники помещений в многоквартирном доме. Правовой режим жилых и нежилых зданий для целей возмещения вреда третьим лицам не должен иметь различий.

Также представляется целесообразным сосредоточить правовое регулирование деликтной ответственности собственников зданий и сооружений в гл. 59 ГК РФ вместо разрозненного регулирования в Жилищном кодексе РФ, ГрК РФ или иных федеральных законах, что обеспечит более четкое видение условий ответственности собственников зданий и сооружений⁴⁹.

Идея перераспределения в договоре (аренды, подряда, управления зданием и пр.) ответственности за вред третьим лицам имеет право на существование, но при одном уточнении: договор не должен ухудшать правового положения потерпевшего. В частности, он не может быть лишен права на возмещение вреда за счет собственника здания, однако ему может быть предоставлена возможность выбора ответчика — в лице собственника здания или привлеченного им субъекта (арендатора, подрядчика, управляющей компании и т. д.), если последний принял на себя обязательство отвечать за вред третьим лицам.

2.3. Порядок возмещения вреда в случае множественности причинителей

2.3.1. Российский опыт: совместное причинение вреда или бремя ответственности в пределах своей доли?

Участие на стороне ответчика нескольких лиц часто связано с тем, что само здание или помещения в нем принадлежат на праве собственности нескольким лицам. При рассмотрении соответствующих споров суды обращаются к положениям

⁴⁹ Например, в комментариях к ГрК РФ встречаются утверждения о том, что гражданско-правовая ответственность собственника здания наступает независимо от вины (Мельников 2004).

ст. 249 ГК РФ о расходах по содержанию общего имущества, полагая, что согласно этому же принципу (пропорциональности, в долях) должны разрешаться требования к собственникам здания о возмещении вреда.

Так, при рассмотрении иска гр. Б. к нескольким собственникам и титульным владельцам офисного здания (включая муниципальное образование г. Пенза, муниципальное предприятие, прокуратуру Пензенской области и пр.) суд пришел к выводу, что ответчики в силу ст. 210, 249, 296 ГК РФ обязаны возместить причиненный вред в долях, пропорционально площади занимаемых помещений. Суд апелляционной инстанции согласился с указанным решением, дополнительно отметив, что в случае передачи здания или его части в хозяйственное ведение или оперативное управление другому лицу именно это лицо, а не собственник отвечает за вред третьим лицам⁵⁰.

Также встречаются судебные решения, в которых на собственников здания возлагается солидарная ответственность за вред третьим лицам. Но даже в мотивировках этих решений преобладают ссылки на нормы ст. 1080 ГК РФ о последствиях совместного причинения вреда; положениям ч. 9 ст. 60 ГК РФ о солидарной ответственности всех собственников здания отводится второстепенная роль⁵¹. Между тем практика солидарного возмещения вреда в гораздо большей степени обеспечивает интересы потерпевшего, особенно в тех ситуациях, когда ответственность на здание расплывлена между большим количеством субъектов.

2.3.2. Китайский опыт: солидарная, долевая, субсидиарная, регрессная ответственность

В ст. 85 Закона прямо не упоминается о множественности лиц на стороне причинителя вреда, не уточняется режим ответственности нескольких собственников (или эксплуатантов) здания. Согласно доминирующему в литературе подходу в случае причинения вреда несколькими лицами указанные лица будут возмещать вред в солидарном порядке по правилам о совместном причинении вреда (ст. 8 Закона)⁵².

⁵⁰ Апелляционное определение Пензенского областного суда от 11.02.2020 № 33-404/2020.

⁵¹ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.11.2019 № 33-8766. (Судом рассмотрен иск гр. Д. к собственникам нежилого здания (более 20 юридических и физических лиц) о возмещении вреда, причиненного падением снега с крыши. Сумма возмещения взыскана солидарно со всех ответчиков со ссылкой на положения ст. 1080 ГК РФ. Суды пришли к выводу, что вред стал следствием бесконтрольного содержания всеми собственниками общего имущества здания, т. е. общего бездействия.) См. также: Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 03.10.2014 № 33-5654/2014.

⁵² В соответствии со ст. 8 Закона, совместное причинение вреда двумя и более лицами влечет их солидарную ответственность. Кроме того, в силу ст. 10 Закона вред, причиненный вследствие действий двух и более лиц, которые подвергают опасности жизнь, здоровье и имущество иных лиц, подлежит возмещению конкретным причинителем вреда; в случае если конкретный причинитель вреда не может быть установлен, все лица, совершившие указанные действия, возмещают вред в солидарном порядке.

В юридической литературе также обсуждается вопрос о возможности квалификации в качестве совместного причинения вреда действий (бездействия) собственника (пользователя) и лица, в ведении которого находится здание (управляющей компании). Например, в учебнике по гражданскому праву говорится о солидарной ответственности указанных лиц (Ма Цзюньцзюй, Минань Гу, ред. 2012, 694).

В силу прямого указания Закона (ст. 86) застройщик и строительная организация также возмещают вред солидарно.

О режиме ответственности нескольких эксплуатантов здания, выброшенная из которого вещь причинила вред, в ст. 87 Закона не сказано ничего. Признак причинения вреда совместными действиями или бездействием в данном случае отсутствует. В КНР, как и в РФ, имущественная ответственность нескольких лиц по общему правилу предполагается долевой⁵³. Такая ответственность применяется во всех случаях, когда законодательством или соглашением сторон не установлена солидарная или субсидиарная ответственность (Чжан Чжибо 2016, 117; Цзян Лу 2013, 142). В случае определенности долей причинителей вреда они несут ответственность в пределах своей доли. При невозможности определения размера доли ответственность за вред распределяется в равных долях (ст. 177 Основных положений гражданского права КНР 2017 г.).

В деле о падении пепельницы в г. Чунцине решением суда первой инстанции, оставленным без изменения вышестоящей инстанцией, возмещение вреда в пользу потерпевшего Хао взыскано с 22 ответчиков-квартиросъемщиков в долевом порядке. Также в долевом порядке были взысканы денежные средства в деле о падении двери в г. Чунцине (2011 г.). Истцы Чжоу и Лю обратились в суд с иском о возмещении вреда, причиненного в связи со смертью гражданки Лю (супруги Чжоу и матери Лю). Ее смерть произошла на улице от удара упавшей двери во время сильного ветра. В качестве ответчиков истца были указаны граждане Ма, Чэн, Ци, филиал банка Цзянцзинь и медицинский центр. Суд установил, что помещения Ма и Чэна располагались далеко от места причинения вреда, а помещения гражданина Ци, филиала банка Цзянцзинь и медицинского центра, наоборот, близко. Суд, снизив размер ответственности трех последних ответчиков (со ссылкой на неосторожность самой погибшей), взыскал возмещение в долевом порядке с филиала банка, медицинского центра и гражданина Ци — по 20 тыс. юаней с каждого (Цзян Лу 2013, 142).

Согласно ст. 37 Закона, если причинение вреда в местах общего пользования возникло вследствие действий третьего лица, то на него возлагается возмещение вреда; однако если лица, в ведении которых находятся указанные места, не в полной мере исполняют обязанности по обеспечению безопасности, они несут субсидиарную ответственность. Предположим, что разрушение отеля в г. Цюаньчжоу (март 2020 г.) произошло в результате осуществления арендатором перепланировки помещений в отеле без согласования с его собственником. В таком случае собственник отеля должен нести субсидиарную ответственность как не исполнивший обязанность по контролю за безопасной эксплуатацией здания.

В ст. 85 и 86 Закона КНР предусмотрено право лица, возместившего вред, потребовать от лица, виновного в причинении вреда (регрессата), возмещения своих расходов.

Ответственность за вред, причиненный при эксплуатации здания, наступает при наличии вины должника. В таком случае вина презюмируется, но должник вправе доказать отсутствие своей вины (Чжан Чжибо 2016, 117). Умысел или неосторожность должника не имеют различий для целей применения гражданско-правовой ответственности (Чжэн Юйбо 2004, 139).

⁵³ На презумпцию долевого характера ответственности нескольких должников указывают нормы ст. 177 и 178 Основных положений гражданского права КНР 2017 г.

В отличие от законодательства КНР, для которого основным критерием при возложении солидарной ответственности является факт совместного причинения вреда, российское законодательство возлагает на собственников здания и сооружения солидарную ответственность во всех случаях причинения вреда вследствие разрушения здания или его конструктивных элементов, а также нарушения требований к обеспечению его безопасной эксплуатации (ч. 9 ст. 60 ГК РФ), вне зависимости от способа причинения вреда, относимости упавшего элемента здания к общему имуществу. Режим солидарной ответственности при множественности собственников здания имеет как плюсы, так и минусы. Для потерпевшего это, безусловно, удобно, поскольку снижает стандарт доказывания: нет необходимости устанавливать, вследствие действий (бездействия) какого конкретно собственника был причинен вред. Вместе с тем существует объективное вменение вреда и тем собственникам здания, которые непричастны к ущербу. Неудивительно, что в российской судебной практике одинаково часто встречаются решения о возложении на собственников как солидарной, так и долевой ответственности — пропорционально площади занимаемых помещений в здании⁵⁴.

3. Выводы

Правовое регулирование ответственности за вред, причиненный в процессе эксплуатации зданий и сооружений, может следовать нескольким моделям. В одних государствах законодатель санкционирует применение принципа генерального деликта к любым проявлениям указанного вреда, в других — формулирует специальные деликты, связанные с разрушением здания или падением предметов с них. Как правило, нормы о данных деликтах включены в разделы об обязательствах вследствие причинения вреда гражданских кодексов⁵⁵.

Закон КНР «О деликтной ответственности» предусматривает три вида деликта:

- падение элемента здания, сооружения и иного подобного объекта, падение вещи, установленной на здании, сооружении и ином подобном объекте или подвешенной к ним⁵⁶;
- разрушение здания, сооружения и иного подобного объекта⁵⁷;

⁵⁴ Это наводит на мысль о том, почему бы не предусмотреть в законе возможность освобождения от ответственности тех собственников, которые доказали отсутствие своей вины в причинении вреда, особенно в случаях падения каких-либо предметов со стен или кровли здания.

⁵⁵ См., напр., § 836 Германского гражданского уложения (разрушение здания), ст. 1386 французского ГК (разрушение здания); ст. 2053 ГК Италии (разрушение здания) (Codice civile. 1942. Дата обращения 1 апреля, 2020. <https://www.codice-civile-online.it>). При этом для некоторых стран континентальной Европы характерно распространение норм о возмещении вреда вследствие разрушения здания (строения) и на случаи причинения вреда вследствие падения предметов с них (фон Бар 2001, 297).

В гражданских кодексах некоторых стран Азии, Африки и Латинской Америки, как и в ГК КНР, специально урегулированы случаи причинения вреда вследствие падения предметов со здания: ст. 2080 ГК Эфиопии (Civil Code of Ethiopia. 1960. Дата обращения 1 апреля, 2020. https://www.trans-lex.org/604600/_/ethiopian-civil-code); ст. 2328 ГК Чили (Código Civil de la República de Chile. 1855. <https://www.readanybook.com/ebook/codigo-civil-de-la-republica-de-chile-522682>).

⁵⁶ Ответственность несет один из трех субъектов: собственник; лицо, в ведении которого находится строение; пользователь, если не докажет отсутствие своей вины. Возместивший вред обладает правом регресса к непосредственному виновнику.

⁵⁷ Солидарную ответственность несут застройщик и строительная организация.

— выбрасывание вещей из здания или их падение со здания⁵⁸.

Такой подход позволяет учесть специфику здания (сооружения) как источника причинения вреда, обеспечивает возможность выбора ответчика и распределения ответственности между собственниками (пользователями) здания, застройщиком и строительной организацией, делает более предсказуемой судебную практику по данной категории дел.

В России ответственность собственника (эксплуатанта, застройщика) здания за вред третьим лицам урегулирована вне кодифицированного акта гражданского законодательства. Как следствие, суды при разрешении соответствующих споров вынуждены осуществлять стыковку норм ГрК РФ с положениями ГК РФ, Жилищного кодекса РФ и иных федеральных законов, определять, какие из норм являются специальными, в большей степени подходят для той или иной ситуации. Дополнительным препятствием для формирования единообразной судебной практики стал различный правовой режим жилых и нежилых зданий — законодательный пробел в определении понятия и состава общего имущества нежилого здания.

Закрепленная в ст. 60 ГрК РФ модель деликта не дифференцирована в зависимости от способа причинения вреда (разрушение здания или его конструктивных элементов, падение предметов со здания и т. д.). Режим солидарной ответственности всех собственников здания установлен для всех случаев причинения вреда, вне зависимости от причастности каждого из них к разрушению здания или падению с него каких-либо предметов (штукатурного покрытия, снега и пр.). Подобный неизбирательный подход и объективное вменение ущерба всем собственникам здания облегчает положение потерпевшего, но в то же время снижает превентивный потенциал нормы, никак не стимулируя конкретных собственников к соблюдению мер осторожности.

В случае реформирования гл. 59 ГК РФ представляется целесообразным дополнить ее нормами об ответственности собственника (эксплуатанта, застройщика) здания и сооружения за вред третьим лицам, одновременно исключив соответствующие положения из ГрК РФ⁵⁹. Как и в законодательстве КНР, соответствующий деликт может включать в себя несколько видов, обеспечивая более справедливое распределение ответственности.

Библиография

- Брагинский, Михаил И., Владимир В. Витрянский. 2000. *Договорное право. Договоры о передаче имущества*. М.: Статут.
- Вайпан, Виктор А. 2014. «Бремя содержания имущества собственником как юридическая обязанность». *Предпринимательское право* 2: 67–73.
- Егорова, Мария А., Вадим Г. Крылов, Александр К. Романов. 2017. *Деликтные обязательства и деликтная ответственность в английском, немецком и французском праве*: учеб. пособие. М.: Юстицинформ.

⁵⁸ Ответственность возлагается на определенное лицо, причинившее вред, либо на всех пользователей той части здания, со стороны которой имело место причинение вреда, кроме тех, кто докажет отсутствие своей вины; ответственность наступает в долевом порядке.

⁵⁹ При внесении соответствующих дополнений нет необходимости в полном воспроизведении текста ст. 60 ГрК РФ, в том числе перечислении того, к кому и в каких случаях собственник (застройщик) вправе предъявить регрессные требования.

- Мельников, Николай Н., ред. 2004. *Комментарий к Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (постатейный)*. СПС КонсультантПлюс. Дата обращения 1 апреля, 2020. <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СМВ&n=1838303410098887290094>.
- Михайлов, Владимир С. 2019. «Теории причинно-следственной связи и установление пределов ответственности». *Вестник гражданского права* 4: 82–144.
- Сафонов, Дмитрий А. 2019. «Отношения собственников помещений в нежилом здании по поводу общего имущества и аналогия закона». *Вестник арбитражной практики* 6: 16–21.
- 程啸. 2011. *侵权责任法*. 北京: 法律出版社 [Чэн, Сяо. 2011. *Закон о деликтной ответственности*. Пекин: Право].
- 崔建远. 2011. *物权: 规范与学说上*. 北京: 清华大学出版社 [Цуй, Цзяньюань. 2011. *Вещные права: правила и доктрина*. Ч. 1. Пекин: Издательство университета «Цинхуа»].
- 方新军主编. 2013. *侵权责任法学*. 北京: 北京大学出版社 [Фан, Синьцзюнь, ред. 2013. *Закон о деликтной ответственности: теория*. Пекин: Издательство Пекинского университета].
- 韩世远. 2011. «建筑物责任的解释论». 载 *清华法学* 1: 26–42 [Хань, Шиюань. 2011. «К вопросу о толковании законодательства об ответственности за вред, причиненный вещами». *Юриспруденция Цинхуа* 1: 26–42].
- 蒋璐. 2013. «不明抛掷物、坠落物侵权责任的承担——兼评《侵权责任法》第87条». 载 *青年科学 (教师版)* 34 (8): 142 [Цзян, Лу. 2013. «Деликтная ответственность за вред, причиненный вследствие выбрасывания вещей или их падения: критический анализ ст. 87 Закона о деликтной ответственности». *Наука о молодежи (издание «Преподаватель»)* 34 (8): 142].
- 克·冯·巴尔. 2001. *欧洲比较侵权行为法上*. 焦美华译. 北京: 法律出版社 [фон Бар, Кристиан. 2001. *Европейское сравнительное деликтное право*. Ч. 1, пер. Цзяо Мэйхуа. Пекин: Право].
- 马俊驹、辜明安主编. 2012. *民法*. 武汉: 武汉大学出版社 [Ма, Цзюньцзюй, Минань Гу, ред. 2012. *Гражданское право*. Ухань: Издательство Уханьского университета].
- 王胜明主编. 2010. *中华人民共和国侵权责任法解读*. 北京: 中国法制出版社 [Ван, Шэнмин. 2010. *Комментарий к Закону Китайской Народной Республики «О деликтной ответственности»*. Пекин: Правовая система Китая].
- 谢在全. 2011. *民法物权论*. 上册. 北京: 中国政法大学出版社 [Се, Цзайцзюань. 2011. *О вещных правах в гражданском законодательстве*. Ч. 1. Пекин: Издательство Политико-правового университета].
- 杨立新. 2005. *侵权行为法专论*. 北京: 高等教育出版社 [Ян, Лисинь. 2005. *Деликтное право*. Пекин: Высшее образование].
- 杨立新. 2011. *侵权责任法: 条文背后的故事与难题*. 北京: 法律出版社 [Ян, Лисинь. 2011. *Закон о деликтной ответственности: истории и вопросы, оставшиеся за рамками статей Закона*. Пекин: Право].
- 张新宝. 2005. *侵权责任法原理*. 北京: 中国人民大学出版社 [Чжан, Синьбао. 2005. *Принципы законодательства о деликтной ответственности*. Пекин: Издательство Народного университета].
- 张玉敏主编. 2011. *《民法》*. 北京: 高等教育出版社 [Чжан, Юйминь, ред. 2011. *Гражданское право*. Пекин: Высшее образование].
- 张志坡. 2016. «《侵权责任法》第85条的法教义学分析——土地工作物责任的法律效果». 载 *暨南学报 (哲学社会科学版)* 12: 109–117 [Чжан, Чжипо. 2016. «Доктринально-правовой анализ ст. 85 Закона “О деликтной ответственности”: последствия ответственности за нарушение земляных работ». *Вестник Цзинань. Философия и общественные науки* 12: 109–117].
- 张志坡. 2018. «土地工作物责任的构成要件论——《侵权责任法》第85条的法教义学分析». 载 *中国政法大学学报* 5 (67): 144–156 [Чжан, Чжипо. 2018. «К вопросу об элементах ответственности за нарушение земляных работ: доктринально-правовой анализ ст. 85 Закона “О деликтной ответственности”». *Вестник Политико-правового университета КНР* 5 (67): 144–156].
- 郑玉波. 2004. *民法债编总论*. 北京: 中国政法大学出版社 [Чжэн, Юйбо. 2004. *Введение в раздел об обязательствах гражданского кодекса*. Пекин: Издательство Политико-правового университета].

Статья поступила в редакцию 30 апреля 2020 г.;
рекомендована в печать 15 марта 2021 г.

Контактная информация:

Ербахаев Евгений Алексеевич — докторант; erbakhaev@mail.ru

Кратенко Максим Владимирович — канд. юрид. наук; maxkrat@yandex.ru

Compensation for harm resulting from the usage of a building: Comparative analysis of Russian and Chinese law

E. A. Erbakhaev¹, M. V. Kratenko²

¹ China University of Political Science and Law,
25-1-B302, Xitucheng road, Beijing, 100088, Peoples' Republic of China

² Pskov State University,
2, pl. Lenina, Pskov, 180000, Russian Federation

For citation: Erbakhaev, Evgeniy A., Maxim V. Kratenko. 2021. "Compensation for harm resulting from the usage of a building: Comparative analysis of Russian and Chinese law". *Vestnik of Saint Petersburg University. Law* 2: 455–476. <https://doi.org/10.21638/spbu14.2021.213> (In Russian)

The article examines the problem of compensation for harm caused in the process of using a building and structure. Attention is paid to the side of the defendant in relation to apartment buildings and non-residential buildings, the distribution of liability in the case of a plurality of tortfeasors, the regulation of third-party liability issues by the contract. A comparative analysis of the legislation of the Russian Federation and the People's Republic of China regulating the liability of building's owners (users) and contractors involved in the maintenance of a building as well as court practice is conducted. The choice of the Chinese legal system is due to the presence of special rules in Tort Liability Law of China (2009). According to the results of the study, the authors have formulated a number of proposals, in particular: to unify the legal regime for residential and non-residential buildings for the purposes of compensation for harm caused to third parties; to differentiate the liability for harm caused by the destruction of a building (its structural components) and damage due to items falling out from the building (snow or ice falling from the roof, falling advertising designs, objects being thrown out of the building, etc.), to allow the contractual regulation of owner's liability provided that the victim is given the right to choose the defendant (the building's owner or the maintenance company, the contractor involved). The authors also argue in favor of a codified act as a source of tort law, which will ensure consistent regulation of the studied relations.

Keywords: tort liability, building, structure, collapse, fallen object, maintenance company.

References

- Braginskii, Mikhail I., Vladimir V. Vitrianskii. 2000. *Contract law. Property transfer agreements*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Chéng, Xiào. 2011. *Tort Liability Law*. Beijing, Fǎlǜ chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Cuī, Jiànyuǎn. 2011. *Real Rights: Rules and Doctrines*. Vol. 1. Beijing, Qīnghuádàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Egorova, Mariia A., Vadim G. Krylov, Aleksandr K. Romanov. 2017. *Tort obligation and tort liability in the English, German and French law: a textbook*. Moscow, Iustitsinform Publ. (In Russian)
- Fāng, Xīnjūn, ed. 2013. *Theory of Tort Liability Law*. Beijing, Běijīngdàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Hán, Shiyuǎn. 2011. "Responsibility for damage caused during the exploitation of the building: the Interpretation of the Tort Liability Law of the People's Republic of China". *Qīnghuá fǎxué* 1: 26–42. (In Chinese)
- Jiǎng, Lù. 2013. "Responsibility for damage caused during throwing objects out of a building, falling objects down a building: the Interpretation of the Article 87 of the Tort Liability Law". *Qīngnián kēxué (Jiàoshībǎn)* 34: 142. (In Chinese)

- Mǎ, Jùnjū, Míngān Gū, eds. 2012. *Civil Law*. 2012. Wuhan, Wùhàndàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Mel'nikov, Nikolai N., ed. 2004. *Commentary to the Town Planning Code of 29 December 2004 No. 190-FZ (article-by-article)*. Accessed April 01, 2020. SPS Konsul'tantPlus. <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=1838303410098887290094>. (In Russian)
- Mikhailov, Vladimir S. 2019. "Theories of causation and establishing the limits of liability". *Vestnik grazhdanskogo prava* 4: 82–144. (In Russian)
- Safonov, Dmitrii A. 2019. "The relationship between owners of non-residential buildings concerning common property". *Vestnik arbitrazhnoi praktiki* 6: 16–21. (In Russian)
- Vaipan, Viktor A. 2014. "Burden of maintenance of property by the owner as a legal obligation". *Predprinimatel'skoe pravo* 2: 67–73. (In Russian)
- Von Bar, Christian. 2001. *The Common European Law of Torts*. Vol. 1. Chinese ed. Beijing, Fǎlǔ chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Wáng, Shèngmíng ed. 2010. *Interpretation of the Tort Liability Law of the People's Republic of China*. Beijing, Zhōngguófǎzhì chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Xiè, Zàiquán. 2011. *Theory of the Real Rights*. Vol. 1. Beijing, Zhōngguózhèngfǎdàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Yáng, Lìxīn. 2005. *Tort Liability Law*. Beijing, Gāoděngjiàoyù chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Yáng, Lìxīn. 2011. *Tort Liability Law: the Stories and Problems behind the Articles*. Beijing, Fǎlǔ chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Zhāng, Xīnbǎo. 2005. *Principles of Tort Liability Law*. Beijing, Zhōngguórénmíndàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Zhāng, Yùmǐn, ed. 2011. *Civil Law*. Beijing: Gāoděngjiàoyù chūbǎnshè Publ. (In Chinese)
- Zhāng, Zhìpō. 2016. "Analysis of Legal Doctrine of Article 85 of the Tort Liability Law: Legal Effects of Responsibility for damage caused during the exploitation of the building". *Jīnán xuébào (zhéxué shèhuì kēxuébǎn)* 12: 109–117. (In Chinese)
- Zhāng, Zhìpō. 2018. "The Elements of the Responsibility for damage caused during the exploitation of the building: Analysis of Legal Doctrine of Article 85 of the Tort Liability Law". *Zhōngguózhèngfǎdàxué xuébào* 5 (67): 144–156. (In Chinese)
- Zhèng, Yùbō. 2004. *Civil Code, Part "Obligations": Introduction*. Beijing, Zhōngguózhèngfǎ dàxué chūbǎnshè Publ. (In Chinese)

Received: April 30, 2020
Accepted: March 15, 2021

Authors' information:

Evgeniy A. Erbakhaev — PhD Student; erbakhaev@mail.ru
Maxim V. Kratenko — PhD in Law; maxkrat@yandex.ru