

**Каримова Сания Талгатовна**

студент магистратуры  
Санкт-Петербургский государственный  
экономический университет  
Санкт-Петербург, Россия

**ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУБЪЕКТА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВРЕД,  
ПРИЧИНЁННЫЙ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ****Аннотация**

Исследуются актуальные проблемы гражданско-правовой ответственности за вред, причиненный недвижимым имуществом, с учётом его специфических характеристик: стационарности, долговечности и социальной значимости. Особое внимание уделяется сложностям определения субъекта ответственности в условиях, когда вред возникает вследствие длительного воздействия, сочетания факторов или чрезвычайных ситуаций. Автор анализирует противоречия между принципами генерального и сингулярного деликта, а также неоднозначность судебной практики, которая зачастую смешивает критерии вины, противоправности и причинной связи. Рассматриваются ключевые подходы к распределению ответственности между собственниками, владельцами и профессиональными операторами (управляющими компаниями, застройщиками), включая вопросы солидарной и долевого ответственности. Особый акцент сделан на проблемах возмещения вреда, причиненного общим имуществом многоквартирных домов, и роли публично-правовых элементов в деликтных обязательствах. На основе анализа доктрины, законодательства и судебной практики предлагаются направления совершенствования правового регулирования, в том числе введение в Гражданский Кодекс Российской Федерации специальных норм, учитывающих особенности вреда от недвижимости, и развитие механизмов страхования ответственности.

**Ключевые слова:**

деликтная ответственность, недвижимость, чрезвычайные ситуации

В современном гражданском праве вопросы возмещения вреда, причиненного недвижимым имуществом, занимают особое место в силу специфики самого объекта. Недвижимость как юридическая категория обладает рядом уникальных характеристик - стационарностью, долговечностью, высокой стоимостью и социальной значимостью, что предопределяет особый подход к распределению ответственности за причиняемый ею вред. С.К. Соломин и Н.Г. Соломина считают, что «наличие вреда – есть основание возникновения обязательства по возмещению вреда» [4].

Сложность проблемы заключается в том, что вредоносные свойства недвижимости могут проявляться как в результате активных действий, так и вследствие бездействия, причем между моментом возникновения опасного состояния и реализацией вреда часто проходит значительный временной промежуток. Это создает серьезные трудности в установлении причинно-следственной связи и определении надлежащего ответчика по деликтным искам.

Субъект ответственности – это лицо, обязанное компенсировать ущерб в силу закона или договора.

Теоретической основой исследования выступает доктрина генерального деликта, закрепленная в ст. 1064 ГК РФ. Российская модель деликтной ответственности, формально относясь к генеральному деликту, содержит существенные элементы системы сингулярных деликтов, что создает терминологическую и содержательную путаницу при правоприменении. Действительно, анализ судебной практики показывает, что суды зачастую непоследовательно применяют базовые принципы деликтного права к спорам о вреде от недвижимости, смешивая критерии вины и противоправности, что приводит к необоснованному расширению или, напротив, сужению круга ответственных лиц [2].

Согласно ст. 1064 ГК РФ, вред подлежит возмещению лицом, причинившим его. В юридической литературе традиционно выделяют три возможных подхода: ответственность собственника, ответственность владельца и ответственность непосредственного причинителя. Каждый из этих подходов имеет свои теоретические обоснования и практические ограничения.

В случае чрезвычайной ситуации (ЧС) суды возлагают ответственность на собственника, даже если основной причиной ущерба стало стихийное бедствие. Это создает риски необоснованного привлечения к ответственности, особенно при недостаточной доказательной базе. Специфика отношений в условиях ЧС обуславливает особую актуальность вопроса разграничения ответственности между: собственниками недвижимости, арендаторами, эксплуатирующими организациями и государственными органами, на которых могут быть возложены обязанности по предупреждению и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

Определение конкретного ответчика требует тщательного анализа обстоятельств возникновения вреда, характера ЧС, а также правового статуса каждого из потенциально ответственных лиц.

Ягельницкий А.А. обоснованно указывает, что возложение ответственности исключительно на собственника противоречит принципу справедливости в случаях, когда фактический контроль над объектом осуществляет иное лицо [7]. В то же время практика привлечения к ответственности арендаторов и пользователей сталкивается с проблемой доказывания их реальной возможности предотвратить вред, особенно когда речь идет о скрытых конструктивных недостатках здания.

Особую сложность представляют случаи так называемого «кумулятивного вреда», когда повреждение возникает в результате длительного воздействия или сочетания нескольких факторов. В таких ситуациях классические критерии деликтной ответственности - вина, противоправность и причинная связь – требуют существенной модификации. Применительно к недвижимости следует говорить о специальном виде ответственности – «ответственности за состояние объекта», которая должна основываться не столько на субъективных критериях вины, сколько на объективной возможности контролировать безопасность имущества [1]. Этот подход находит своё отражение в современной судебной практике, где всё чаще встречаются решения, основанные на презумпции ответственности того, кто имел реальную возможность предотвратить вред.

Значительный научный интерес представляет вопрос о природе ответственности за вред, причиненный общими частями многоквартирных домов. В работе П.В. Крашенинникова убедительно доказывается, что управляющие организации в данном случае несут не договорную, а именно деликтную ответственность, поскольку их обязанность по содержанию общего имущества носит публично-правовой характер [3]. Однако на практике это положение сталкивается с проблемой доказывания объема реальных полномочий управляющих компаний и степени их влияния на техническое состояние дома. Не менее сложным является вопрос о распределении ответственности между застройщиком, собственниками и управляющими компаниями за недостатки, выявленные после ввода объекта в эксплуатацию.

Как верно замечают А.М. Шафиков, М.С. Сагандыков, законодательством устанавливаются равные возможности для потерпевших, вне зависимости от того, в результате чего был причинен вред – административного правонарушения, преступления или техногенной, природной катастрофы [5].

Анализ судебной практики позволяет выявить несколько устойчивых тенденций. Во-первых, прослеживается постепенный отход от формального подхода, связывающего ответственность исключительно с титулом владения, в сторону учёта реальных возможностей контроля над объектом. Во-вторых, в делах о значительном ущербе (обрушениях, пожарах) суды всё чаще применяют солидарную ответственность, что, по мнению многих исследователей, противоречит принципу соразмерности ответственности. В-третьих, отмечается рост числа решений,

основанных на специальных нормах законодательства (градостроительного, жилищного, экологического), что фактически создает систему параллельных деликтных режимов.

Перспективы развития правового регулирования в данной области связаны с необходимостью законодательного закрепления дифференцированных критериев ответственности для различных категорий недвижимости и субъектов. Оптимальным решением могло бы стать введение в ГК РФ специальных норм об ответственности за вред, причиненный недвижимостью, с четким определением условий возложения ответственности на собственников, владельцев и профессиональных операторов (управляющие компании, застройщики). Особого внимания заслуживает вопрос о страховании ответственности за такой вред, которое могло бы стать эффективным инструментом защиты прав потерпевших.

В большинстве случаев ответственность за вред, причиненный недвижимостью в условиях чрезвычайных ситуаций, возлагается на собственников или владельцев объектов. Это обусловлено принципом генерального деликта (ст. 1064 ГК РФ) и обязанностью владельцев обеспечивать безопасную эксплуатацию имущества (ст. 210 ГК РФ). Однако если вред возник вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ), ответственность может быть снята или перераспределена. Как отмечал Т.М. Яблочков, к непреодолимой силе следует относить лишь такое вредоносное событие, которое не могло быть предотвращено причинителем вреда [6].

В заключение следует подчеркнуть, что проблема ответственности за вред от недвижимости находится на стыке частных и публичных интересов, что требует взвешенного подхода к ее решению. Дальнейшие исследования в этом направлении должны быть ориентированы на разработку комплексной теоретической модели, учитывающей как традиционные цивилистические конструкции, так и современные тенденции правоприменения.

Таким образом, возмещение вреда от недвижимости в условиях ЧС требует баланса между защитой прав потерпевших и справедливым распределением ответственности. Оптимизация правового регулирования в этой сфере будет способствовать снижению социально-экономических последствий чрезвычайных ситуаций.

### Список использованных источников

1. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей. – М.: Статут, – 2013. – С. 127
2. Евстигнеев Э.А. Принцип генерального деликта: современное состояние и перспективы применения // Вестник гражданского права. – 2017. – № 5. – С. 55-84. – DOI: 10.24031/1992-2043-2017-17-5-55-84. – EDN: ZUCIZT
3. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд. – М.: Статут, – 2020.
4. Соломин С.К. К вопросу о понятии источника повышенной опасности / С.К. Соломин, Н.Г. Соломина // Закон. – 2019. – № 12. – С. 82-89.
5. Шафигов А.М. Государство как публичный субъект правоотношений с участием граждан, пострадавших от техногенных катастроф / А.М. Шафигов, М.С. Сагандыков // Вестник Южно-Уральского государственного университета. – 2014. – № 1. – С. 64-67. – EDN: RZTNGT
6. Яблочков Т.М. Понятие непреодолимой силы в гражданском праве // Типография Губернского правления. – 1911. – 53 с.
7. Ягельницкий А.А. О тенденциях судебной практики по делам об убытках // Закон. – 2019. – № 3. – С. 47-55. – EDN: VXMUQW