

14. Ключа И.К., Москвина С.В. Проблема взыскания алиментов // Актуальные проблемы юриспруденции в современной России: сб. статей по материалам V Всерос. науч.-практ. конф. / под ред. Н.В. Иванцовой, Н.М. Швецова. 2015. С. 239–242.
15. Темникова Н.А. По материалам круглого стола «Семейное право: перспективы развития (к 20-летию принятия семейного кодекса Российской Федерации)» // Вестник Омского ун-та. Сер.: Право. 2016. № 2 (47). С. 225–229.
16. Пункт 1 Справки Кемеровского областного суда от 14 марта 2015 г. № 01-19/155 о причинах отмены судебных постановлений мировых судей в порядке надзора за 2015 год. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
17. Асланян М.Е. Актуальные проблемы рассмотрения судами дел о взыскании алиментов // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2015. № 1–5. С. 35–38.
18. Соловьева О.В. Правовые проблемы взыскания и уплаты алиментов в России: государственное регулирование семейных отношений и судебная практика // Экономика, социология и право. 2015. № 1. С. 215–218.
19. Кодекс Рос. Федерации об административных правонарушениях от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 6 июля 2016 г.) // Рос. газ. 2001. № 256.
20. Конвенция о вручении за границей судебных и внесудебных документов по гражданским или торговым делам (закл. в г. Гааге 15 нояб. 1965 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004. № 50. Ст. 4 951.
21. Об исполнительном производстве: Федер. закон от 2 окт. 2007 г. № 229-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016 г.) // Рос. газ. 2007. № 223.
22. Чашкова С.Ю. Алиментные долги // Домашний адвокат. 2012. № 20. С. 14–15.
23. Ганаева Е.Э. И снова об алиментах // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2013. № 7. С. 117–120.
24. Кирикова А.А. Алименты: всё или ничего // Проблемы государственно-правового строительства в современной России: анализ, тенденции, перспективы: сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф. 2016. С. 195–198.
25. Сафаргалеева Я.Р. Права родителей и детей на алименты // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2 (2). С. 11–15.

## **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ АРЕНДОДАТЕЛЕМ И АРЕНДАТОРОМ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ЗА НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

**Е.Н. Корчевская;**

**В.Н. Чайка, кандидат юридических наук.**

**Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России**

Статья посвящена ответственности в области обеспечения пожарной безопасности. Рассмотрены понятие юридической ответственности, отдельные разновидности ответственности, а также рассмотрена проблема разграничения ответственности между арендодателем и арендатором по договору аренды здания как одной из форм обеспечения пожарной безопасности. Проведен анализ действующего законодательства и правоприменительной практики.

*Ключевые слова:* пожарная безопасность, юридическая ответственность, договор аренды зданий, вина, капитальные и функциональные требования

# THE DIVISION OF RESPONSIBILITY BETWEEN THE LANDLORD AND TENANT UNDER THE CONTRACT OF LEASE OF BUILDING FOR VIOLATION OF REQUIREMENTS ON ENSURING OF FIRE SAFETY

E.N. Korchevskaya; V.N. Chayka.

Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia

Article is devoted to responsibility in the field of fire safety. It considers the concept of legal responsibility, certain types of liability and the issue of differentiation of responsibility between landlord and tenant under the contract of lease of building, as one of the forms of fire safety. The analysis of the current legislation and law enforcement practice.

*Keywords:* fire safety, legal liability, contract of lease of building, guilt, capital and functional requirements

Юридическая ответственность – одна из форм государственно-принудительного воздействия на нарушителей норм права, заключающаяся в применении к ним предусмотренных законом санкций – мер ответственности, влекущих для них дополнительные неблагоприятные последствия [1]. Являясь сердцевиной любой отрасли права, правовое регулирование ответственности представляется особенно важным в такой сфере, как обеспечение безопасности жизнедеятельности и ее составной части – пожарной безопасности.

В условиях постоянного реформирования правовой системы и динамично меняющейся практики применения действующего законодательства вопрос об ответственности в области обеспечения пожарной безопасности сохраняет свою актуальность и востребованность на сегодняшний день. В каждом случае обращения к институту юридической ответственности необходимо рассматривать не только общие теоретические аспекты, но и устанавливать конкретные особенности его использования.

Соблюдение норм пожарной безопасности является обязательным для всех субъектов права, на что указывает ст. 38 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (ФЗ № 69-ФЗ), в соответствии с которой ответственность за пожарную безопасность помимо иных указанных в законе лиц, в том числе, несут собственники имущества, а также лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций. Эти лица, иные граждане за нарушение требований пожарной безопасности могут быть привлечены к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством. Ответственность собственника имущества не ставится под сомнение. Между тем, заключая договоры аренды недвижимого имущества и передавая арендатору титульное владение, собственник зачастую перекладывает свои обязанности, в том числе обязательства по соблюдению требований пожарной безопасности, на самого арендатора.

Разграничение ответственности между арендодателем и арендатором за нарушение норм пожарной безопасности с момента вступления в силу ФЗ № 69-ФЗ неоднократно поднималось правоведами и практикующими юристами. Действующий Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) не содержит нормы, предусматривающие порядок распределения обязательств между арендодателем и арендатором по соблюдению требований пожарной безопасности. Имеются лишь общие условия предоставления имущества в аренду, ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, обязанности сторон по содержанию арендованного имущества, что, однако, не исключает возможности применения норм ГК РФ к требованиям по соблюдению пожарной безопасности и не запрещает сторонам, руководствуясь принципом свободы договора, прямо включить в договор аренды здания условия, регламентирующие указанные обязательства.

Рассматривая правовую основу технического регулирования в области пожарной безопасности, нельзя не выделить ФЗ № 69-ФЗ: «Указанный Закон кардинально пересмотрел многие основополагающие правила, регулирующие отношения подразделений пожарной охраны с гражданами и юридическими лицами, заложил начало гражданско-правовому регулированию многих сфер деятельности пожарной охраны (ст.ст. 24, 28, 38 и др.)» [2], а также Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». На основании и во исполнение указанных законов могут разрабатываться и приниматься иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы обеспечения пожарной безопасности объектов защиты. Среди таких актов следует выделить, прежде всего, Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме». Указанные нормативные правовые акты устанавливают общие требования пожарной безопасности в целях ее обеспечения, но также не содержат четких норм, разграничивающих ответственность между арендодателем и арендатором. Примечательно, что в ранее действовавших Правилах пожарной безопасности содержалось положение о распределении бремени несения ответственности между арендодателем и арендатором за соблюдение требований пожарной безопасности, предусматривающее, что «при аренде помещений арендаторами должны выполняться противопожарные требования норм для данного типа зданий» [3]. Данное требование не соответствовало действующему законодательству, в том числе положениям ГК РФ, поэтому в новые «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме», оно не вошло.

Дискуссионную проблему попытался решить Верховный Суд Российской Федерации, который в своем обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2006 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 года» указал, что «ответственность за нарушение правил пожарной безопасности возлагается на лицо, владеющее, пользующееся или распоряжающееся имуществом на законных основаниях, то есть таким лицом может быть как арендодатель, так и арендатор. Поскольку стороны в договоре аренды могут сами урегулировать вопрос об объеме обязанностей в области обеспечения правил пожарной безопасности, к ответственности за нарушение этих правил должно быть привлечено лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность. При этом если в договоре аренды указанный вопрос не урегулирован, то ответственность за нарушение требований пожарной безопасности может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя в зависимости от того, чье противоправное, виновное действие (бездействие) образовало состав административного правонарушения» [4].

Значение данного документа трудно переоценить, поскольку является, по сути, первым официальным разъяснением Верховного Суда Российской Федерации, отражающим основополагающие принципы презумпции невиновности и законности. Вместе с тем надо признать, что, несмотря на разъяснения Верховного Суда Российской Федерации, практика неправильного применения норм права и привлечения, в результате такого применения, к ответственности невиновных лиц до сих пор не является редкостью в связи с отсутствием четкого разграничения на законодательном уровне оснований для привлечения к ответственности между арендодателем и арендатором.

Полным господством над вещью обладает собственник, который вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и законные интересы третьих лиц. Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе свободно распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности имуществом, реализуя как отдельные правомочия, так и их совокупность. «Гражданские права могут быть ограничены только

на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат» [5]. Установление ограничений права собственности связано, в частности, с ограниченностью природных ресурсов, соблюдением правил безопасности, в том числе противопожарных, недопустимостью нарушения прав и законных интересов третьих лиц. Одновременно с предоставлением полномочий собственнику на него возлагается и бремя содержания имущества. Именно собственник обязан нести расходы, связанные с содержанием имущества, поддерживать в пригодном для эксплуатации состоянии, соблюдать требования безопасности. Бремя содержания имущества, в том числе недвижимого имущества, может быть изменено на основании договора аренды.

Арендатор по договору аренды здания приобретает ограниченный объем прав по отношению к полномочиям арендодателя как собственника недвижимого имущества. Являясь по своей сути обязательственными, арендные отношения также носят вещный характер, поскольку перед третьими лицами арендатор выступает как законный владелец здания, обладатель вещного права. Таким образом, «правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный (так как возникают в силу соответствующего договора), так и вещный характер» [6]. Заключая договор аренды здания, стороны договора самостоятельно определяют объем прав и обязанностей, в том числе и в области обеспечения правил пожарной безопасности, которые каждая из сторон принимает на себя. Соответственно и к ответственности за нарушение обязательств должно привлекаться то лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества [7]. По общему правилу, если арендатор принимает здание с недостатками, то арендодатель освобождается от ответственности за их наличие. На это прямо указывает п. 2 ст. 612 ГК РФ, в соответствии с которым арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены либо заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду. Иначе решается вопрос о соответствии передаваемого в аренду здания требованиям пожарной безопасности. Руководствуясь нормами ГК РФ, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа указал на недопустимость сдачи арендодателем в аренду и эксплуатацию арендатором помещений, оборудованных с нарушением правил пожарной безопасности. Несмотря на доводы заявителя о том, что условиями договора аренды было предусмотрено обязательство арендатора содержать имущество в соответствии с правилами пожарной безопасности, суд постановил, что «обязанности арендатора по устранению нарушений правил пожарной безопасности, допущенных собственником недвижимого имущества, указанный договор аренды не предусматривает» [8].

Арендатор обязуется пользоваться арендованным зданием в соответствии с условиями договора, а если такие условия не определены, то в соответствии с назначением имущества. Если договором не предусмотрено иное, собственник, передавая по договору аренды здания во временное владение и пользование или во временное пользование, сохраняет за собой обязательства по осуществлению за свой счет капитального ремонта переданного в аренду здания, а на арендатора возлагается обязанность по поддержанию имущества в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (ст. 616 ГК РФ).

Требования по обеспечению пожарной безопасности также как права и обязанности арендодателя и арендатора по содержанию арендованного имущества, предусмотренные ГК РФ, могут быть условно разделены на конструктивные (капитальные) и эксплуатационные (функциональные). Понятия конструктивных и эксплуатационных требований пожарной безопасности на законодательном уровне не закреплено. Их характеристику раскрывают через нормы Градостроительного кодекса Российской

Федерации о строительстве и реконструкции: «Требования пожарной безопасности капитального характера – совокупность норм и правил, в результате выполнения которых, произойдет изменение, замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, его частей, в том числе установка, замена и (или) восстановление агрегатов и инженерных систем, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта капитального строительства» [9]. Все иные требования, связанные с непосредственной деятельностью организации, для устранения которых не требуются изменения конструктивных особенностей зданий, а также произведения значительных материальных затрат, признаются эксплуатационными.

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности конструктивного характера, как правило, несет собственник (арендодатель) здания. Так, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в своем Постановлении от 16 июля 2014 г. по делу № А45-19475/2013 указал, что «...наличие договора аренды не освобождает собственника от выполнения публичной обязанности соблюдать правила пожарной безопасности в соответствующих помещениях. Договор аренды регулирует только гражданско-правовые обязательства сторон и не может изменять, перераспределять или ограничивать публичные обязанности сторон по обеспечению исполнения правил пожарной безопасности, вытекающие из норм законодательства» [10]. Позиция суда мотивирована тем, что нарушения требований пожарной безопасности связаны с конструктивными элементами здания и могут быть устранены только в ходе реконструкции здания, проведение которой является обязанностью собственника. Исключения составляют случаи, когда арендодатель по договору аренды здания возлагает обязательство по осуществлению капитального ремонта и (или) реконструкции на арендатора [11].

Ответственность за нарушение эксплуатационных требований пожарной безопасности несет лицо, которое в соответствии с договором аренды здания приняло на себя обязательство по их обеспечению. Показательным в связи с этим является Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа, в соответствии с которым собственник недвижимого имущества не может привлекаться к ответственности за несоблюдение правил пожарной безопасности в случаях, когда недвижимое имущество передано в аренду. В соответствии с условиями договора аренды, «предприниматель, являясь арендатором помещений, обязан обеспечить пожарную безопасность и соблюдать противопожарные нормы» [12]. В связи с этим суд пришел к выводу о том, что ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности в рассматриваемом случае должна возлагаться на предпринимателя как на лицо, законно владеющее переданным ему недвижимым имуществом и несущее обязанности, установленные договором аренды.

Проведенный анализ действующего законодательства и судебной практики показал, что определение лица (арендодателя или арендатора), привлекаемого к ответственности, должно осуществляться исходя из установленных следующих фактов: кто владеет, пользуется и (или) распоряжается зданием на законном основании в момент нарушения требований пожарной безопасности, каков характер нарушений в области обеспечения пожарной безопасности, условий и порядка распределения обязанностей по соблюдению требований пожарной безопасности между арендодателем и арендатором в соответствии с договором аренды здания. Несмотря на устоявшуюся судебную практику, которая в большинстве своем едина во мнении, следует отметить, что отсутствие закрепления положений, рассмотренных в настоящей статье, на законодательном уровне приводит к необъективному распределению исполнительными органами бремени ответственности между арендодателем и арендатором, а значит не позволяет государственным инспекторам по пожарному надзору более полно и качественно реализовывать возложенные на них функции и выполнять поставленные задачи. Такого же мнения придерживаются заведующий кафедрой гражданского права Северо-Западного филиала ФГБОУВПО «Российская академия правосудия» кандидат юридических наук, доцент К.Г. Сварчевский и доцент кафедры гражданского права Северо-Западного филиала ФГБОУВПО «Российская академия

правосудия» кандидат юридических наук С.Б. Серенко, которые в своем совместном выступлении на «круглом столе» журналов «Государство и право», «Правоведение», «Правовая политика и правовая жизнь» на тему: «Правовая политика в сфере обеспечения пожарной безопасности, гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и ликвидации последствий стихийных бедствий», состоявшемся 4 июня 2014 г. в Санкт-Петербургском университете Государственной противопожарной службы МЧС России, отметили необходимость «...подготовки материалов для привлечения к административной ответственности юридических лиц, виновных в нарушении пожарной безопасности, возможности заявителей, оспаривающих привлечение их к административной ответственности, использовать различные материально-правовые и процессуально-правовые средства и способы защиты, признавать действия лица, полномочного выносить Постановление о привлечении к административной ответственности, незаконным» [13].

### **Литература**

1. Российское гражданское право: учеб.: в 2 т. Т. 1: Общ. часть / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. С. 443.
2. Гольцов В.Б. Гражданско-правовые проблемы в деятельности подразделений пожарной охраны: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 1996. С. 3.
3. Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03): Приказ МЧС России от 18 июня 2003 г. № 313 (зарег. в Минюсте Рос. Федерации 27 июня 2003 г. № 4 838) // Рос. газ. 2003. 4 июля. № 129.
4. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 года: Обзор судебной практики Верховного Суда Рос. Федерации от 27 сент. 2006 г. // Бюл. Верховного Суда Рос. Федерации. 2007. № 1.
5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации № 10; Пленума ВАС Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. № 22 // Рос. газ. 2010. 21 мая. № 109.
6. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. № 2. С. 34.
7. Гражданский кодекс Рос. Федерации (часть вторая) от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
8. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13 авг. 2013 г. по делу № А27-21023/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Антипов Е.Г. Правильное и четкое разграничение ответственности между арендодателем и арендатором за нарушение требований пожарной безопасности: проблемы, обозначенные практикой // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 1. С. 273.
10. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16 июля 2014 г. по делу № А45-19475/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Постановление Омского областного суда от 25 мая 2012 г. по делу № N 4-А-188/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Постановление ФАС Центрального округа от 25 июня 2013 г. по делу № А36-7104/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Малько А.В., Немченко С.Б., Смирнова А.А. Правовая политика в сфере обеспечения безопасности в Арктике (обзор материалов «круглого стола») // Науч.-аналит. журн. «Вестник С.-Петерб. ун-та ГПС МЧС России». 2015. № 4. С. 120–137.