

КТО В ОТВЕТЕ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕЖИЛЫХ СТРОЕНИЙ?

Действующее законодательство не содержит положений, однозначно регламентирующих процесс эксплуатации зданий и сооружений. В связи с этим на практике возникает множество вопросов: кто, когда и как должен производить капитальный ремонт нежилых строений, а также кто несет за это ответственность?

НАТАЛЬЯ КОВАЛЕВА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗАО «КОСТРОМСКАЯ ХЛОПКОПРЯ-
ДИЛЬНАЯ МАNUФАКТУРА», К.Ю.Н.,
ДОЦЕНТ КАФЕДРЫ ГРАЖДАНСКОГО
ПРАВА И ПРОЦЕССА КОСТРОМСКО-
ГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ТЕХНОЛО-
ГИЧЕСКОГО УНИВЕРСИТЕТА



Кто должен осуществлять капитальный ремонт?

По общему правилу, закрепленному в ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Риск случайной гибели или повреждения имущества в силу ст. 211 ГК РФ также лежит на собственнике этого имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 616 ГК РФ у арендодателя существует обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Что такое капитальный ремонт?

Капитальный ремонт в силу абз. 1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ является видом градостроительной деятельности.

На основании абз. 10 ст. 1 ГрК РФ арендуемые помещения, как правило, являются объектами капитального строительства. Ряд законодательных актов предъявляет требования к такого рода объектам по их безопасной эксплуатации и требования о предоставлении сведений об изменениях в них.

Для целей бухгалтерского учета объект капитального строительства выступает объектом основных средств и «содержание объекта основных средств осуществляется с целью поддержания эксплуатационных свойств указанного объекта посредством его технического осмотра и поддержания в рабочем состоянии. Восстановление объекта основных средств может осуществляться посредством ремонта, модернизации и реконструкции» (Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н «Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» в ред. Приказа Минфина РФ от 27.11.2006 № 156н).

Нужно ли проводить капитальный ремонт?

Законодательство о градостроительной деятельности среди прочих регулирует отношения «по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов» (ч. 1 ст. 4 ГрК РФ). В то же время в данном Кодексе мы не найдем нормы, обязывающей собственника нежилого помещения следить за его техническим состоянием.

Получается, что нет прямого указания закона, устанавливающего для собственника обязанность в какой бы то ни было форме проводить обследование объекта с предоставлением сведений о таком обследовании в со-

ответствующий орган, а также осуществлять в определенные сроки капитальный ремонт принадлежащего ему нежилого помещения, за исключением общей нормы, отраженной в вышеозначенной ст. 210 ГК РФ.

Единственным документом, хоть как-то регулирующим вопрос проведения тех или иных мероприятий в отношении нежилых объектов, является Постановление Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 29.12.73 № 279 «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (далее по тексту — Положение), п. 1.1 которого устанавливается система планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений. Такая система представляет собой совокупность организационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, осуществляемых в плановом порядке, является обязательной при проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений.

Нет прямого указания закона, устанавливающего для собственника обязанность осуществлять в определенные сроки капитальный ремонт принадлежащего ему нежилого помещения, за исключением общей нормы ст. 210 ГК РФ.

Производственные здания и сооружения в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением инженерно-технических работников, ответственных за сохранность этих объектов, а результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ (п. 2.1, 2.4, 2.13 Положения). Минимизировать риск случайного обрушения или иных нарушений в нормальной эксплуатации зданий также призваны их обязательные очередные общие технические осмотры, которые проводятся два раза в год — весной и осенью для выявления возможных повреждений в результате атмосферных и других воздействий.

Соответственно собственник обязан предпринимать вышеозначенные меры, направленные на нормальную эксплуатацию объекта.

В какие сроки должен осуществляться капитальный ремонт здания?

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» (в ред. 19.03.2005) государственный учет объектов капитального строительства независимо от их назначения и принадлежности осуществ-

ляется по единой для Российской Федерации системе учета. Технический паспорт служит документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Плановая техническая инвентаризация объектов учета в силу п. 8 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (утв. Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства») проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах не реже одного раза в пять лет.

В обязанности арендодателя входит предупреждение арендатора о каких-либо особенностях эксплуатации передаваемого объекта и ознакомление со всей технической документацией на данный объект.

Можно лишь предположить, что влияет на периодичность осмотров и сроки проведения капитального ремонта. Как минимум эксплуатационные особенности того или иного объекта капитального строительства. К примеру, п. 2.9 вышеозначенного Положения устанавливается особо жесткий режим осмотров зданий и сооружений, «возведенных на подработанных подземными горными выработками территориях, на просадочных грунтах и в районах долготелетней мерзлоты, а также эксплуатируемых при постоянной вибрации».

Не рассматривая какую-то определенную ситуацию в отношении объектов капитального строительства, передаваемых в аренду без учета конкретных обстоятельств и всего многообразия особенностей, которые могут иметь место быть, важно отметить следующее:

✓ осуществление мероприятий, направленных на нормальную эксплуатацию нежилых помещений, по всей вероятности, может быть переложено на арендатора или иное лицо. Однако передача столь серьезной функции должна быть соответствующим образом оформлена и, в частности, определены лица, ответственные за эксплуатацию данного объекта;

✓ капитальный ремонт, произведенный за счет арендатора в нарушение положений договора и ч. 1 ст. 616 ГК РФ, в соответствии с которыми обязанность по осуществлению капитального ремонта лежала исключительно на арендодателе, повлечет за собой, среди прочего, и неблагоприятные налоговые последствия для арендатора. В силу п. 1 ст. 252 НК РФ расходами в целях налогообложения прибыли признаются обоснованные, экономически оправданные и документально подтвержденные затраты, понесенные налогоплательщиком. Следовательно, если в договоре аренды проведение капитального ремонта арендатором не предусмотрено, а он производится за его счет, то такие расходы не могут быть признаны в налоговом учете обоснованными и экономически оправданными;

✓ презюмируется, что собственник обладает наиболее полной и достоверной информацией об объекте и лишь он может сообщить арендатору о каких-либо особенностях передаваемого в аренду помещения. Данному утверждению корреспондируют исключающие какую-либо форму вины со сто-

роны арендатора и положения ст. 612 ГК РФ, где «арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках».

Достаточно типичной является ситуация, когда между арендатором и арендодателем однозначно установлена обязанность арендодателя производить капитальный ремонт помещений, занимаемых арендатором, но не обозначено, в какие сроки необходимо это делать. Любой специалист в строительной сфере подтвердит тот факт, что каких-либо внешних признаков для проведения капитального ремонта может и не быть. В таком случае лишь собственник, в данном случае — арендодатель, полностью несет ответственность за правильную эксплуатацию объекта капитального строительства, в его же обязанности входит предупреждение арендатора о каких-либо особенностях эксплуатации передаваемого объекта и ознакомление со всей технической документацией на данный объект.

В частности, в силу п. 2.17 вышеозначенного Положения «не допускается превышение предельных нагрузок на полы, перекрытия и площадки во всех производственных помещениях». В связи с этим необходимо:

✓ сделать и постоянно сохранять надписи (указывающие величину) допускаемых предельных нагрузок на хорошо просматриваемых элементах зданий и сооружений;

✓ для каждого производственного здания и сооружения или для группы зданий и сооружений должна быть составлена инструкция по эксплуатации междуэтажных перекрытий, площадок и полов с указанием предельных нагрузок по отдельным зонам перекрытий, полов и соответствующих площадок.

* * *

С большой долей вероятности можно говорить, что сложилась парадоксальная ситуация — ответственность у субъекта возникает лишь в случае нарушения законодательства о градостроительной деятельности. При этом Градостроительный кодекс РФ не содержит норм, обязывающих собственника поддерживать техническое состояние объекта капитального строительства, а эксплуатация последнего в силу ст. 1 ГрК РФ не является градостроительной деятельностью.

Отчасти объяснением этому может быть внимательное прочтение ст. 3 ГрК РФ, где указывается, что «законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации». Возможно, нарушение положений ранее указанной ст. 210 ГК РФ о бремене содержания имущества может стать основанием для привлечения собственника данного имущества к ответственности?

Особенно интересным представляется то, что Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено привлечение к административной ответственности лишь за нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства (ст. 9.4 КоАП РФ), а также за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (ст. 9.5 КоАП РФ).

Получается, что отсутствие четко регламентированных сроков проведения осмотров и капитальных ремонтов объектов капитального строительства позволяет собственнику экономить и не проводить соответствующих мероприятий, рискуя причинить вред не только имуществу, но и жизни и здоровью людей. ■