

УДК 342.95

DOI: 10.19073/2658-7602-2020-17-4-566-574

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ НА ОБЪЕКТАХ АРЕНДЫ

ШАТОХИН Артем Юрьевич*

✉ shatohinartem@rambler.ru

Интернациональная ул., 41, Омск, 644043, Россия

***Аннотация.** В статье исследуется вопрос административной ответственности арендатора и арендодателя за нарушения требований пожарной безопасности в существующем правовом режиме аренды зданий (помещений). Обосновывается актуальность исследуемого вопроса, исходя, в первую очередь, из сложившейся противоречивой судебной практики. Анализируются нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие арендные правоотношения и административную ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, рассматриваются конкретные правоприменительные акты, в том числе Конституционного и Верховного Суда Российской Федерации, исследуются публикации зарубежных авторов по сходной проблематике. Подвергается критике позиция ряда судебных органов власти о невозможности изменения публичных обязанностей сторон по выполнению установленных законодательством Российской Федерации требований пожарной безопасности договором аренды который регулирует только их гражданско-правовые обязанности. В исследовании выявлены характерные черты договора аренды, такие как: непосредственная передача вещи во временное владение и пользование или во временное пользование; временный характер соглашения сторон; концессиальность договора. Рассмотрена предложенная рядом авторов, классификация требований пожарной безопасности на капитальные (конструктивные) и режимные (эксплуатационные, функциональные) и предлагаемые ими определения данным терминам, по результатам чего сделан вывод об их искусственности и некорректности. Разработана авторская, основанная на нормах права, дихотомическая классификация и соответствующая терминология. Обоснована возможность классифицировать все требования пожарной безопасности на требования социального и технического характера. Требованиями социального характера предложено считать совокупность правовых норм, устанавливающих правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций в целях обеспечения пожарной безопасности. К требованиям технического характера следует отнести совокупность правовых норм, направленных на защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, непосредственно связанных с конструктивными объемно-планировочными особенностями помещений, зданий, установленного в нем технологического оборудования, инженерных систем. Сформулирован следующий концептуальный тезис – арендодатель обязан выполнять за свой счет требования пожарной безопасности технического характера, установленные для переданного в аренду имущества, а арендатор – поддерживать имущество в исправном состоянии, нести расходы на его содержание и выполнять требования пожарной безопасности социального характера, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Автором предложено отразить вопрос разграничения административной ответственности между арендатором и арендодателем на уровне Верховного Суда Российской Федерации в очередном обзоре судебной практики.*

***Ключевые слова:** нарушение требований пожарной безопасности, арендатор, арендодатель, разграничение административной ответственности, нарушения технического и социального характера.*

* Заместитель начальника отдела организации надзорных и профилактических мероприятий управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Омской области.

Administrative Liability for Violations of Fire Safety Requirements at Rental Facilities

Shatokhin Artem Yu.**

✉ shatohinartem@rambler.ru

41 Internatsionalnaya st., Omsk, 644043, Russia

Abstract. The article examines the issue of administrative liability of the lessee and the lessor for violations of fire safety requirements in the existing legal regime for leasing buildings (premises). The urgency of the issue under study is substantiated based, first of all, on the existing contradictory judicial practice. The article analyzes the normative legal acts of the Russian Federation that regulate rental legal relations and administrative liability for violation of fire safety requirements, examines specific law enforcement acts, including those of the Constitutional and Supreme Court of the Russian Federation, studies publications of foreign authors on similar issues. The position of a number of judicial authorities on the impossibility of changing the public obligations of the parties to fulfill the fire safety requirements established by the legislation of the Russian Federation by a lease agreement that regulates only their civil obligations is criticized. The study revealed the characteristic features of a lease agreement, such as: direct transfer of things for temporary possession and use, or for temporary use; the temporary nature of the parties' agreement; concessionality of the contract. Considered, proposed by a number of authors, the classification of fire safety requirements into capital (constructive) and regime (operational, functional) and their author's definitions of these terms, based on the results of which their artificiality and incorrectness are justified. The Author has developed a law-based dichotomous classification and corresponding terminology. The possibility of classifying all fire safety requirements into social and technical requirements has been substantiated. It is proposed to consider as social requirements a set of legal norms that establish the rules of human behavior, the procedure for organizing production and (or) maintaining territories, buildings, structures, premises of organizations in order to ensure fire safety. The requirements of a technical nature should include a set of legal norms aimed at protecting people and property from the effects of hazardous fire factors directly related to the structural space-planning features of premises, buildings, technological equipment installed in it, and engineering systems. The following conceptual thesis has been formulated – the lessor is obliged to fulfill at his own expense the fire safety requirements of a technical nature established for the leased property, and the lessee is obliged to maintain the property in good condition, bear the cost of its maintenance and comply with fire safety requirements of a social nature, unless otherwise provided law, other legal acts or lease agreement. The author proposes to reflect the issue of the division of administrative responsibility between the lessee and the lessor at the level of the Supreme Court of the Russian Federation, in the next review of judicial practice.

Keywords: violation of fire safety requirements, lessee, lessor, delimitation of administrative responsibility, technical and social violations.

Требованиями пожарной безопасности являются специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативными документами по пожарной безопасности¹.

Нормативный правовой акт, являясь результатом правотворческого процесса, представляет собой формализованное решение компетентных государственных органов, содержащее общеобя-

зательные правила поведения, установленные или санкционированные государством, направленные на возникновение, изменение или прекращение правоотношений [9, с. 301]. Нормативный правовой акт – это общее название всех конкретных нормативных правовых актов, таких как закон, указ, постановление, приказ и т. д.

Легальное определение нормативным документам по пожарной безопасности представлено в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 27 декабря

** Deputy chief division for Organization of Supervision and Preventive Measures of the Department for Supervisory Activities and Preventive Work of the Main Directorate of the Ministry of Emergency Situations of Russia for the Omsk Region.

¹ О пожарной безопасности : федер. закон от 21 дек. 1994 г. № 69-ФЗ (ред. от 27 дек. 2019 г.). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

2018 г.)², согласно которому к ним относятся национальные стандарты Российской Федерации, своды правил, содержащие требования пожарной безопасности, а также иные документы, содержащие требования пожарной безопасности, применение которых на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ.

Мы не случайно даем определения как будто бы известным терминам, целью этого является создание у читателя целостного восприятия понятия «требования пожарной безопасности», которых по оценке Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий на сегодняшний день действует около 2,5 тыс.³

Указанное многообразие требований пожарной безопасности, безусловно, создает сложности у правоприменителей, однако это не является только нашей национальной проблемой, многие зарубежные авторы отмечают, что их строительные нормы и правила также являются слишком сложными для понимания не только обывателями, но и соответствующими специалистами [10, р. 12].

В Российской Федерации административная ответственность за нарушения требований пожарной безопасности предусмотрена соответствующей частью ст. 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). Вместе с тем, обязательным условием для начала производства по делу об административном правонарушении является наличие состава административного правонарушения, под которым понимается единство установленных КоАП РФ объективных и субъективных признаков, характеризующих конкретное общественно опасное деяние как административное правонарушение [7, с. 223]. Одним из элементов состава административного правонарушения является субъект административного правонарушения, т. е. физическое или юридическое лицо [2, с. 567].

Таким образом, производство по делу об административном правонарушении может быть признано законным и обоснованным только в случае правильного определения лица, которое нарушило или не выполнило установленные государством требования.

Как отмечает Н. В. Полякова, вопрос о субъекте административных правонарушений в области пожарной безопасности является спорным и дискуссионным, так как законодательство Российской Федерации не содержит конкретной нормы [6, с. 568].

Статьей 38 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» предусмотрено, что ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несут:

- собственники имущества;
- руководители федеральных органов исполнительной власти;
- руководители органов местного самоуправления;
- лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций;
- лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности;
- должностные лица в пределах их компетенции.

Лиц, несущих ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в случае сдачи недвижимого имущества в аренду, указанная правовая норма не раскрывает, следовательно, в данном случае таким лицом может быть как арендодатель (собственник), так и арендатор (лицо, временно владеющее и пользующееся имуществом).

Аренда – это одна из конструкций, призванных оформлять передачу в возмездное пользование индивидуально-определенных вещей без перехода права собственности. Исторически в современном российском правовом порядке сложилось так, что именно договор аренды стал основной формой передачи имущества в возмездное пользование для самых разных целей [4, с. 375] и в этом Российская Федерация не одинока и входит в большинство стран широко использующих институт аренды для регулирования общественных правоотношений. Так, индийский автор А. Кумар отмечает важность развития арендных отношений в его стране для удовлетворения потребностей всех участников рынка аренды недвижимости, а также определяет эффективную, гибкую политику регулирования арендных

² Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ URL: <https://www.mchs.gov.ru/deyatelnost/press-centr/novosti/1418006>

отношений как одну из задач, стоящих перед Индийской республикой [12, р. 112].

Таким образом, определение ответственного за нарушение требований пожарной безопасности при передаче недвижимого имущества по договору аренды от одного лица другому является существенным вопросом как при проведении проверок соответствующего недвижимого имущества органами федерального государственного пожарного надзора, так и при осуществлении производств по делам об административных правонарушениях в области пожарной безопасности.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) определено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Частями 1, 4 ст. 421 ГК РФ предусмотрено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Учитывая вышеизложенное, следует предположить, что обязанность по соблюдению тех или иных требований пожарной безопасности между арендатором и арендодателем можно распределить в договоре аренды и тогда проблема выявления лица, которое нарушило или не выполнило установленные требования пожарной безопасности, перестанет быть таковой и к административной ответственности будет привлечено именно это лицо. Данное предположение логично и нашло свое отражение как в научной литературе [5, с. 569], так и в судебных актах арбитражных судов РФ (постановление АС Уральского округа от 20 июля 2015 г. № Ф09-4130/15⁴, апелляционное определение Омского областного суда от 17 июня 2020 г. по делу № 33а-2999/2020⁵).

Однако имеется и иная точка зрения на применение вышеуказанных правовых норм, редко

встречающаяся в научной литературе [5, с. 19], но довольно распространенная в судебной практике. Так, считается, что договор аренды регулирует только гражданско-правовые обязанности сторон и не может изменять их публичные обязанности по выполнению установленных законодательством Российской Федерации требований пожарной безопасности, а предусмотренная законом обязанность по соблюдению требований пожарной безопасности, как и ответственность за их невыполнение, не может быть переложена договором на другое лицо (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20 февраля 2014 г. по делу № А46-29288/2012⁶, постановление Восьмого ААС от 2 апреля 2014 г. по делу № А46-13360/2013⁷, постановление АС Западно-Сибирского округа от 18 февраля 2015 г. по делу № А46-7155/2014⁸). Указанная точка зрения согласуется и с позицией Верховного Суда РФ, который в своем постановлении от 16 сентября 2014 г. по делу № 304-АД14-334⁹ отмечал, что, несмотря на то что договором (в конкретном деле) ответственность за противопожарное состояние помещения возложена на арендатора, данное обстоятельство не освобождает арендодателя от исполнения установленной действующим законодательством Российской Федерации обязанности соблюдения правил пожарной безопасности и от несения ответственности перед государством за нарушение соответствующих правил в отношении принадлежащего ему на праве собственности здания. Следовательно, стороны договора аренды не могут исключить свою обязанность по выполнению (ответственность за невыполнение) требований пожарной безопасности путем простого указания на это в заключенном договоре.

Таким образом, на сегодняшний день правоприменитель сталкивается, как минимум, с двумя полярными точками зрения по данному вопросу, каждая из которых подкреплена примерами из имеющейся судебной практики. По нашему

⁴ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/19e96249-1455-4f46-8d17-b7fddf04ce83/03d9fcd3-55eb-4e4b-bdc6-add40ca0396a/A50-19167-2014_20150720_Reshenija_i_postanovlenija.pdf

⁵ URL: https://oblsud--oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=11395122&delo_id=5&new=5&text_number=1

⁶ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/7456f852-145e-4402-8fd5-ee8e58e5fc56/17c932ad-af95-4b6d-ad65-967a8c95afea/A46-29288-2012_20140227_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

⁷ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/59b7ae3f-75e5-4b01-a7f8-00bd5d77aed2/dd65b934-7324-4b56-a8a1-c1b12080745a/A46-13360-2013_20140402_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf

⁸ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/91dcef14-2044-496f-94a1-c18c73c879ba/8ae5b76b-4222-436f-9f27-e2985ab8ffb1/A46-7155-2014_20150218_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

⁹ URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70645212/>

мнению, правильным представляется иная точка зрения, которая, как и любая истина, находится посередине между двумя вышепредставленными, состоящая в следующем.

ГК РФ определен предмет договорных арендных отношений. По договору аренды арендодатель возмездно обязуется предоставить арендатору имущество во временное владение и пользование или во временное пользование. Правовая природа указанного договора относит его к договорам, регулирующим круг общественных отношений по передаче имущества во временное пользование, при этом договор аренды не влечет перехода права собственности на передаваемое имущество. Таким образом, предметом рассматриваемого договора является не имущество как таковое, а право пользования им.

Кроме того, следует отметить, что имущество может передаваться как только во временное пользование, так и во временное владение и пользование. Наличие у арендатора права пользования объектом аренды является важнейшим признаком аренды. Если заключенный договор не предоставляет такого права, он не может считаться договором аренды. При этом правомочие владения может и не предоставляться арендатору, в указанном случае имущество передается арендатору, но собственник сохраняет возможность доступа к нему [3, с. 130].

Таким образом, можно выделить три характерные черты договора аренды. Первое – это непосредственная передача вещи во временное владение и пользование или во временное пользование. Второе – временный характер соглашения сторон, предполагающий возврат имущества арендодателю. И третье, это концессиальность договора, т. е. признание его заключенным с момента согласования сторонами всех существенных условий договора.

В соответствии с ч. 1 ст. 611 ГК РФ обязанностью арендодателя является предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества. Статьей 616 ГК РФ предусмотрено, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного

в аренду имущества, а арендатор – поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести расходы на его содержание, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Таким образом, арендодатель обязан передать в аренду имущество в состоянии, соответствующем требованиям пожарной безопасности, что позволяет арендатору нормально его эксплуатировать, по мере необходимости проводить капитальный ремонт. Получив имущество в аренду, арендатор обязан в течение всего срока аренды поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, что по смыслу этой нормы предполагает, в том числе, необходимость поддерживать уже установленные противопожарные системы в рабочем состоянии и соблюдать обязательные требования противопожарного режима (ч. 2 ст. 616 ГК РФ, постановление ФАС Поволжского округа от 10 июля 2014 г. по делу № А65-28205/2013¹⁰).

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 (п. 1 ст. 612 ГК РФ). Вместе с тем арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества (ч. 2 ст. 612 ГК РФ, постановление ФАС Московского округа от 20 марта 2014 г. по делу № А40-60588/13-37-34¹¹, постановление АС Волго-Вятского округа от 18 февраля 2016 г. по делу № А79-9477/2014¹²).

Таким образом, если нарушения требований пожарной безопасности возникли до передачи имущества в аренду и арендодатель не оговорил их наличие в договоре аренды, то ответственность за указанные нарушения будет нести арендодатель. Если же нарушение возникло

¹⁰ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a6ab8744-d5b1-47ee-a706-e9a48594a704/25aa44f2-6baa-4370-bc30-344050d90a76/A65-28205-2013_20140710_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

¹¹ URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/624d543c-6817-4b29-88a9-fd2ae5f13b36/75988248-d14b-453e-a8ab-6882c90018da/A40-60588-2013_20140320_Reshenija_i_postanovlenija.pdf

¹² URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/9df43003-4e16-4979-ba5e-6de92ec4c9d2/1ce7e31c-a8cc-4bdf-af81-d6dfd4746a5f/A79-9477-2014_20160218_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

в процессе осуществления арендатором своей деятельности, то ответственность за его совершения несет арендатор.

Ряд авторов, таких как Е. Г. Антипов [1], Е. Н. Корчевская, В. Н. Чайка [5] делят все требования пожарной безопасности на капитальные (конструктивные) и режимные (эксплуатационные, функциональные) и даже предлагают свои авторские определения данным терминам.

Считаем эту классификацию требований пожарной безопасности искусственной, так как она не основана на нормах права, предложенные определения некорректными, в связи с тем, что они базируются, по сути, на произвольной компиляции требований ст. 616 ГК РФ (капитальный и текущий ремонт переданного в аренду имущества) и ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (согласно которой капитальный ремонт объектов капитального строительства – это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов). Более того, определение режимных (эксплуатационных, функциональных) нарушений требований пожарной безопасности представлено читателю не в классической интерпретации (через раскрытие его существенных качественных признаков), а через исключение из всей общности нарушений требований пожарной безопасности нарушений требований капитального характера. Для более полного понимания приведем определения, представленные Е. Г. Антиповым дословно: «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 капи-

тального строительства, остальные существующие требования пожарной безопасности, носят режимный характер» [1, с. 273].

Требования режимных (эксплуатационных, функциональных) нарушений требований пожарной безопасности в указанном определении носят вторичный характер, хотя многие зарубежные авторы, такие как М. Кобес, в своем исследовании подчеркивают безусловную важность установления правил поведения людей как при пожаре, так и вовремя обычной эксплуатации недвижимого имущества [11, р. 7].

Не соглашаясь с указанной классификацией требований пожарной безопасности и приведенной выше терминологией, следует признать классификацию в целом необходимой, для последующего успешного отнесения тех или иных нарушений требований пожарной безопасности к нарушениям, устранение которых возможно при текущем ремонте, или к группе нарушений, устранение которых возможно только при капитальном ремонте недвижимого имущества.

В статье 1 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» представлено легальное определение понятия «требования пожарной безопасности», которыми являются специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности.

На основании вышеизложенного представляется обоснованным классифицировать все требования пожарной безопасности на требования социального и технического характера. Требованиями социального характера предлагается считать совокупность правовых норм, устанавливающих правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций в целях обеспечения пожарной безопасности. К требованиям технического характера следует отнести совокупность правовых норм, направленных на защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, непосредственно связанных с конструктивными объемно-планировочными особенностями помещений, зданий, установленного в нем технологического оборудования, инженерных систем. Предлагаемое дихотомическое деление нарушений требований пожарной безопасности исчерпывающе описывает весь их объем, представленный в действующем законодательстве Российской Федерации.

Указанная классификация, на наш взгляд, является нормативно обоснованной и позволяет с учетом требований ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации отнести нарушения требований технического характера к нарушениям, устранение которых возможно, как правило, только при капитальном ремонте недвижимого имущества, а нарушения требований социального характера – к нарушениям, устранение которых возможно при текущем ремонте недвижимого имущества, либо не прибегая вообще ни к одному виду ремонта (путем простого соблюдения установленных правил поведения людей).

Возвращаясь к вопросу, вынесенному в заголовок настоящей статьи, следует отметить, что еще в 2006 г. в обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 г. (утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 27 сентября 2006 г.)¹³ в ответе на вопрос № 14 Верховный Суд Российской Федерации обосновано указал, что ответственность за нарушение правил пожарной безопасности возлагается на лицо, владеющее, пользующееся или распоряжающееся имуществом на законных основаниях, т. е. 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. В определении Конституционного Суда РФ от 23 декабря 2014 г. № 2906-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО «Орех» на нарушение конституционных прав и свобод статьей 38 Федерального закона «О пожарной безопасности»¹⁴ указано, что положения, определяющие круг лиц, на которых может быть возложена ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, не предполагают их произвольного при-

менения в части выбора лица, ответственного за нарушение указанных требований в конкретном деле. Данное лицо устанавливается с учетом фактических обстоятельств конкретного дела, а также требований нормативных и иных актов, должностных инструкций, условий договоров, закрепляющих права и обязанности сторон по вопросам соблюдения требований пожарной безопасности, и т. д.

Таким образом, высшие органы судебной власти однозначно указывают на то, что условия договора аренды имеют значения при определении ответственности за нарушения требований пожарной безопасности, однако не меньшее значение имеют и иные конкретные фактические обстоятельства, такие как: существо нарушения требований пожарной безопасности, лицо, допустившее эти нарушения и др.

Вместе с тем некоторые авторы до сих пор считают, что в случае проверки здания (помещения) на предмет соблюдения в нем требований пожарной безопасности сотрудники органов федерального государственного пожарного надзора на свое усмотрение решают, кого привлечь к ответственности за невыполнение соответствующих требований [8, с. 73]. Не разделяя указанную точку зрения и подводя итог вышеизложенному, констатируем, что однозначного прямого ответа на вопрос об административной ответственности арендатора и арендодателя законодательство Российской Федерации не содержит.

Ключ к его решению находится в руках сторон договора аренды, они могут детально прописать в нем свои обязанности по соблюдению требований пожарной безопасности, тогда к ответственности за нарушение этих требований должно быть привлечено лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность, либо уклониться от детального регулирования данного вопроса в договоре аренды, тогда ответственность будет нести, как правило, лицо, чье противоправное, виновное действие (бездействие) образовало состав административного правонарушения.

Таким образом, адаптировав требования ст. 616 ГК РФ к вопросам регулирования общественных отношений в области пожарной безопасности, учитывая имеющуюся судебную практику по настоящему вопросу, а также представленную

¹³ URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1679933/>

¹⁴ URL: <http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision184930.pdf>

классификацию требований пожарной безопасности предлагаем следующий концептуальный тезис – арендодатель обязан выполнять за свой счет требования пожарной безопасности технического характера, установленные для переданного в аренду имущества, а арендатор – поддерживать имущество в исправном состоянии, нести расходы на его содержание и выполнять требования пожарной безопасности социального характера, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Учитывая диспозитивность предложенного тезиса, считаем необходимым отметить, что ответственность за нарушения требований пожарной безопасности технического характера автоматически не возлагается на арендодателя, как и ответственность за нарушения требований пожарной безопасности социального характера – на арендатора. Немаловажное значение также имеют условия договора аренды.

Представленное исследование демонстрирует относительную сложность интеллектуальных объектов, из которых в совокупности состоит массив правовых норм, регулирующих общественные отношения в связи с выполнением (невыполнением) требований пожарной безопасности, порядок определения лица, которое нарушило или не выполнило установленные государством требования и которое обязано, в связи с этим, понести санкционированную за-

конодательством Российской Федерации административную ответственность. Автору представляется, что по аналогии с требованиями, декларируемыми в ст. 4 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»¹⁵, механизм определения лица, ответственного за нарушения требований пожарной безопасности должен отвечать, помимо законности, еще и принципам правовой определенности, системности, открытости и предсказуемости.

Вместе с тем сложившаяся в настоящее время судебная практика, наряду с некоторым несовершенством имеющихся норм права, регулирующих рассматриваемые общественные отношения, позволяет автору прийти к выводу о недоурегулированности на законодательном уровне данного вопроса, что, конечно же, приводит к противоречивым правоприменительным решениям и в итоге снижает уровень правовой защиты населения.

В целях реализации изложенных принципов, обеспечения стабильности правоприменения, упорядочения правоприменительной практики считаем целесообразным и своевременным отразить решение вопроса об административной ответственности за нарушение требований пожарной безопасности на объектах аренды на уровне Верховного Суда Российской Федерации в очередном обзоре судебной практики.

Список литературы

1. Антипов Е. Г. Правильное и четкое разграничение ответственности между арендодателем и арендатором за нарушения требований пожарной безопасности: проблемы, обозначенные практикой // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 1. С. 271–275.
2. Бахрах Д. Н., Россинский Б. В., Стариков Ю. Н. Административное право : учеб. для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М. : Норма, 2005. 800 с.
3. Гражданское право : учеб. : в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгалло. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2018. Т. 2. 560 с.
4. Гражданское право : учеб. : в 2 т. / под ред. Б. М. Гонгалло. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2017. Т. 2. 543 с.
5. Корчевская Е. Н., Чайка В. Н. Разграничение ответственности между арендодателем и арендатором по договору аренды здания за нарушение требований по обеспечению пожарной безопасности // Право. Безопасность. Чрезвычайные ситуации. 2017. № 1 (34). С. 15–20.
6. Полякова Н. В. Актуальные вопросы привлечения к административной ответственности в сфере обеспечения пожарной безопасности // Пожарная безопасность: проблемы и перспективы. 2017. Т. 1, № 8. С. 567–570.
7. Попов Л. Л., Мигачев Ю. И. Административное право Российской Федерации : учеб. / отв. ред. Л. Л. Попов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : РГ-Пресс, 2019. 544 с.
8. Суховская М. Г. Кто ответит за пожарную безопасность: арендатор или собственник? // Главная книга. 2018. № 11. С. 72–75.
9. Теория государства и права : учеб. / под ред. А. А. Клишаса. М. : Статут, 2019. 512 с.
10. Fakunle F., Oriti C., Sheikh A., Fashina A. Major Barriers to the Enforcement and Violation of Building Codes and Regulations: A Global Perspective // SPC Journal of Environmental Sciences. 2020. Vol. 2, No. 1. P. 12–18.
11. Kobes M., Helsloot I., Vries B., Post J. G. Building Safety and Human Behaviour in Fire: A Literature Review // Fire Safety Journal. 2010. Vol. 45, iss. 1. P. 1–11. DOI: 10.1016/j.firesaf.2009.08.005.
12. Kumar A. India's Residential Rental Housing // Economic & Political Weekly. 2016. Vol. 51, iss. 24. P. 112–120.

¹⁵ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358670/

References

1. Antipov E. G. Pravil'noe i chetkoe razgranichenie otvetstvennosti mezhdu arendodatelem i arendatorom za narushenie trebovaniy pozharnoi bezopasnosti: problemy, oboznachennyye praktikoi [Correct and a Clear Division of Responsibility Between the Landlord and the Tenant for Breach of Fire Safety: Issues Identified Practices]. *Probely v rossiiskom zakonodatel'stve – Gaps in Russian Legislation*, 2012, no. 1, pp. 271–275.
2. Bakhrakh D. N., Rossinskiy B. V., Starilov Yu. N. *Administrativnoe pravo* [Administrative Law]. 2nd ed. Moscow, Norma Publ., 2005. 800 p.
3. Alekseeva O. G., Aminov E. R., Bando M. V. *Grazhdanskoe pravo. T. 2* [Civil Law. Vol. 2]. 3rd ed. Moscow, Statut Publ., 2018. 560 p.
4. Gongalo B. M. (Ed.). *Grazhdanskoe pravo. T. 2* [Civil Law. Vol. 2]. 2nd ed. Moscow, Statut Publ., 2017. 543 p.
5. Korchevskaya E. N., Chaika V. N. Razgranichenie otvetstvennosti mezhdu arendodatelem i arendatorom po dogovoru arendy zdaniya za narushenie trebovaniy po obespecheniyu pozharnoi bezopasnosti [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]. *Pravo. Bezopasnost'. Chrezvychainye situatsii – Law. Safety. Emergency Situations*, 2017, no. 1 (34), pp. 15–20.
6. Polyakova N. V. Aktual'nye voprosy privlecheniya k administrativnoi otvetstvennosti v sfere obespecheniya pozharnoi bezopasnosti [Topical Issues of Bringing to Administrative Responsibility in the Field of Fire Safety]. *Pozharnaya bezopasnost': problemy i perspektivy – Fire Safety: Problems and Prospects*, 2017, vol. 1, no. 8, pp. 567–570.
7. Popov L. L., Migachev Yu. I. *Administrativnoe pravo Rossiiskoi Federatsii* [Administrative Law of Russian Federation]. 2nd ed. Moscow, RG-Press Publ., 2019. 544 p.
8. Sukhovskaya M. G. Kto otvetit za pozharnuyu bezopasnost': arendator ili sobstvennik? [Who is Responsible for Fire Safety: The Tenant or the Owner?]. *Glavnaya kniga – Main Book*, 2018, no. 11, pp. 72–75.
9. Klishas A. A. (Ed.). *Teoriya gosudarstva i prava* [Theory of State and Law]. Moscow, Statut Publ., 2019. 512 p.
10. Fakunle F., Opiti C., Sheikh A., Fashina A. Major Barriers to the Enforcement and Violation of Building Codes and Regulations: A Global Perspective. *SPC Journal of Environmental Sciences*, 2020, vol. 2, no. 1, pp. 12–18.
11. Kobes M., Helsloot I., Vries B., Post J. G. Building Safety and Human Behaviour in Fire: A Literature Review. *Fire Safety Journal*, 2010, vol. 45, iss. 1, pp. 1–11. DOI: 10.1016/j.firesaf.2009.08.005.
12. Kumar A. India's Residential Rental Housing. *Economic & Political Weekly*, 2016, vol. 51, iss. 24, pp. 112–120.

Дата поступления статьи | Article received date

17.10.2020

Дата поступления после рецензирования и доработки | Article after peer review and revision received date

16.11.2020

Дата приема к публикации | Article accepted date

24.11.2020