

И.А. Лобаев., А.Я. Базилевич, А.О. Андреев
ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОТИВОПОЖАРНЫХ ТРЕБОВАНИЙ
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ

Введение в действие закона «О техническом регулировании» (разработка и принятие технических регламентов, устанавливающих обязательные требования и направленных исключительно на защиту жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охрану окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений) с 1 июля 2003 года затронуло и интересы третьих лиц, которые могут пострадать в результате возможного пожара.

Противопожарные требования, содержащиеся в различных нормах и правилах, до настоящего времени не имеют разграничений, относящихся к угрозе жизни и здоровью людей, имуществу собственника и чужому имуществу. В связи с этим затраты на противопожарные мероприятия, выполняемые распорядителями имущества в целом, зачастую превышают ущерб от пожара, что создает невыгодные условия для их осуществления.

Третьими лицами зачастую выступают люди, вступившие в арендные отношения. Как показывает практика, при аренде имущества арендаторы занимаются перепланировкой находящихся в здании помещений по своему усмотрению или изменяют их функциональное назначение, делая при этом определенные затраты, выгодные для собственника и невыгодные для распорядителя имущества или наоборот. Так, в соответствии с п. 1.3.2.6 ППБ 01-93*** «При перепланировке помещений, изменении их функционального назначения или установке нового технологического оборудования должны соблюдаться противопожарные требования действующих норм строительного и технологического проектирования. При аренде помещений арендаторами должны выполняться противопожарные требования для данного типа зданий».

Согласно статье 611 ГК РФ, "Арендодатель обязан представить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначения имущества". При этом по статье 612 ГК РФ, "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 или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду". По этой статье, "арендатор отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он и не знал об этих недостатках". Невыполнение противопожарных мероприятий (отсутствие противопожарной защиты) не препятствует пользованию имуществом, а лишь повышает риск его уничтожения возможным пожаром. Если затраты велики, то возникает проблема экономической целесообразности изменения функционального назначения определенного имущества и замены его на другое, более подходящее или требующее меньших затрат при изменении его функционального назначения. Если пользование имуществом отвечает интересам собственника и пользователя, стороны могут договориться о распределении расходов на его улучшение. Но если стоимость таких улучшений превышает разумные пределы то, отношения собственника и пользователя имущества могут прекратиться.

В области обеспечения пожарной безопасности одним из выходов из создавшегося положения является оценка пожарных рисков и выбор экономической целесообразности варианта противопожарной защиты объекта (для его собственника и пользователя).

Поэтому определена область риска по безопасности чужому имуществу (третьим лицам), которая включает в себя:

- мероприятия по снижению пожарной опасности и количеству веществ и материалов (характеристики конструктивных элементов зданий);
- наличие источников зажигания (близость – контакт с горючими веществами);
- наличие средств обнаружения пожара и его тушения на начальной стадии его развития;
- возможность защиты имущества (с учетом динамики нарастания ОФП и их угрозы людям);
- характер мероприятий по противопожарной устойчивости (огнезащите) зданий (в случаях, если фактический предел огнестойкости конструктивных элементов ниже требуемого);
- характер мероприятий по предотвращению распространения пожара и продуктов горения (наличие противопожарных преград, пожарных отсеков, поясов, рассечек, диафрагм, фартуков, пожарных зон, водяных завес и т.п.);
- взаимодействие администрации с пожарной охраной при тушении пожара;
- наличие организационно-технических мероприятий, а также характер ответственности за причиненный ущерб.

Проведенный анализ позволил сделать следующие выводы:

- при оценке экономической эффективности противопожарных мероприятий не учитывается отсроченность экономического эффекта по отдельным системам пожарной безопасности, не определяется возможность использования в новых ситуациях уже имеющихся элементов противопожарной защиты, не учитывается диапазон показателей экономической эффективности и возможность оптимального выбора варианта противопожарной защиты;
- при определении лиц, ответственных за обеспечение пожарной безопасности, не определяются субъекты финансирования противопожарных мероприятий при изменении функционального назначения зданий.

С учетом этого представляется целесообразным использовать оценку пожарных рисков обеспечения безопасности чужому имуществу (третьим лицам) в отношении элементов зданий, сохраняющихся при изменении их функционального назначения.