

РОЗМЕЖУВАННЯ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ МІЖ ОРЕНДОДАВЦЕМ ТА ОРЕНДАРЕМ ЗА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ

Мета. Мета статті полягає у дослідженні питання розмежування відповідальності між орендодавцем та орендарем за забезпечення пожежної безпеки.

Методи. Методологічну базу дослідження становлять загальні та спеціальні методи наукового пізнання (методи аналізу та синтезу, індукції та дедукції, формально-логічний, системно-структурний, метод правового моделювання), необхідність застосування яких обумовлена метою і завданнями дослідження, об'єктом і предметом.

Результати. У статті наголошується на тому, що питання розмежування відповідальності за забезпечення пожежної безпеки між суб'єктами, пов'язаними орендними відносинами, є надзвичайно важливим для забезпечення належної адміністративної практики контролюючого органу у сфері техногенної та пожежної безпеки, адже напряду пов'язане з правильним встановленням осіб, яким повинні бути адресовані вимоги усунути виявлені на об'єкті порушення у сфері пожежної безпеки та які мають нести юридичну відповідальність за порушення протипожежних норм. Автор констатує, що укладення договору найму (оренди) об'єктів не може не впливати на зміну прав та обов'язків, а отже, і відповідальності щодо забезпечення пожежної безпеки між орендодавцем і орендарем. До того ж така позиція відображена і в законодавстві, яке визнає, що підставами для виникнення обов'язків щодо виконання певних дій у галузі забезпечення пожежної безпеки в суб'єктів можуть бути не лише приписи нормативно-правових актів, а й узяті зобов'язання, умови яких можуть бути визначені в договорі найму (оренди). Наголошується, що законодавець залишив поза увагою питання того, чи всі обов'язки із забезпечення пожежної безпеки можуть бути передані від орендодавця до орендаря, і чи дійсно за неврегульованості в договорі найму (оренди) питань розподілу обов'язків із забезпечення пожежної безпеки орендар зовсім не відповідає за забезпечення пожежної безпеки на об'єкті. Констатовано, що під час вирішення цього питання слід зважати на множинність вимог пожежної безпеки. Окрему увагу приділено тому, що питання складності визначення відповідального за здійснення протипожежних заходів пов'язане і з тим, що основні нормативні документи в галузі пожежної безпеки таке явище, як оренда, не повністю сприймають.

Висновки. Відповідальність за забезпечення пожежної безпеки на орендованому об'єкті не може цілком і повністю покладатися на орендодавця, і навпаки: далеко не весь спектр обов'язків із забезпечення пожежної безпеки може бути переданий орендарю. Під час визначення відповідального за забезпечення протипожежних вимог суб'єкта слід враховувати фактичні обставини, положення законодавства й умови договору, що закріплюють права та обов'язки сторін з питань забезпечення пожежної безпеки.

Ключові слова: державний нагляд (контроль) у сфері техногенної та пожежної безпеки; порушення вимог законодавства у сфері пожежної та техногенної безпеки; забезпечення техногенної та пожежної безпеки; суб'єкти, щодо яких здійснюється державний нагляд (контроль); відповідальність орендодавця за порушення вимог пожежної безпеки; відповідальність орендаря за порушення вимог пожежної безпеки.

Пузирний Вячеслав,

*доктор юридичних наук,
професор, проректор
з освітньо-наукової
роботи Пенітенціарної
академії України
orcid.org/0000-0002-
5692-2990
1976_slava@ukr.net*

1. Вступ

Для розвитку ринкових відносин на сучасному етапі характерне широке використання юридичними особами та фізичними особами – підприємцями об'єктів комерційної нерухомості (виробничих, торговельних, складських приміщень) для ведення підприємницької діяльності не на праві власності, а на підставі договору оренди. Водночас, як багато років тому, так і сьогодні одним із найскладніших і найгостріших завдань, що постає перед нашим суспільством і державою, є забезпечення пожежної безпеки, що неминуче торкається і об'єктів, які передані в оренду.

Такий стан речей ставить на порядок денний важливі правові питання, що стосуються розмежування відповідальності за забезпечення пожежної безпеки між суб'єктами господарювання, пов'язаними орендними відносинами, які однозначно потребують вирішення для забезпечення належної адміністративної практики органу державного нагляду (контролю) у сфері техногенної та пожежної безпеки. Так, у разі виявлення посадовими особами контролюючого органу порушень протипожежних норм на об'єктах, що належать на праві власності суб'єкту господарювання, який не передає свої об'єкти у володіння й користування іншому суб'єкту, питання розмежування відповідальності не виникає, натомість кардинально відмінною є ситуація в разі передачі об'єктів в оренду. Неминучі перетворення в економіці, які супроводжуються поширенням використання такої договірної конструкції, та прагнення законодавця знайти баланс у захисті інтересів громадян, суб'єктів господарювання та держави додають важливості означеному питанню. З позицій чинного законодавства залишається невирішеним питання, які саме обов'язки щодо забезпечення пожежної безпеки залишаються за орендодавцем, а які – передаються орендареві, що, безумовно, є важливим для встановлення особи, якій повинна бути адресована вимога усунути виявлені на об'єкті порушення вимог законодавства у сфері пожежної безпеки, і визначення осіб, які мають нести юридичну відповідальність за порушення протипожежних норм. До того ж це питання не досліджено в наукових розробках, що свідчить про необхідність і актуальність його подальшого вивчення.

2. Орендодавці й орендарі як суб'єкти, яким адресовані вимоги пожежної безпеки

Почнемо з того, що вимоги пожежної безпеки є загальнообов'язковими для всіх суб'єктів права. Про це, зокрема, йдеться у п. 2 розділу I Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417, де зазначено, що вони є обов'язковими для виконання суб'єктами господарювання, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадянами України, іноземцями й особами без громадянства, які перебувають в Україні на законних підставах (Правила пожежної безпеки в Україні, 2014). Тому проблема розподілу обов'язків і відповідальності в галузі пожежної безпеки між орендодавцем і орендарем, на перший погляд, може здатися надуманою. Адже, якщо кожен виконуватиме загальнообов'язкові вимоги, то проблему забезпечення пожежної безпеки буде вирішено також і загалом. Така постановка була б цілком справедливою, якби, з одного боку, пожежа не була настільки складним, маловивченим і надзвичайно різноманітним явищем, яке сучасна наука не в змозі повною мірою осягнути та запропонувати завершену систему правил боротьби з ним, а з іншого – якби всі суб'єкти усвідомлено та неухильно виконували вимоги законодавства у сфері пожежної безпеки, чого, однак, не відбувається.

Зазначена проблема, незважаючи на її очевидну актуальність, не отримала достатнього висвітлення та систематизації у спеціальній літературі. При цьому цілком очевидно, що вимога усунути виявлені на об'єкті порушення законодавства у сфері пожежної безпеки може бути визнана законною лише в разі правильного визначення зобов'язаного суб'єкта. Те саме можна сказати і про втілення принципу законності в разі притягнення до адміністративної відповідальності, суть якого зводиться до того, що уповноважена посадова особа для вирішення питання, чи слід притягувати ту чи іншу особу за те чи інше діяння до адміністративної відповідальності, зобов'язана встановити наявність усіх підстав для цього (Ярмакі, 2015).

Тому дослідження зазначеного питання перебуває на порядку денному та є важливим для всіх учасників відносин, пов'язаних зі здійсненням державного нагляду (контролю): як посадових осіб, що наділені владними повноваженнями, так і суб'єктів господарювання.

Зазначимо, що чинні нормативно-правові правові акти в галузі пожежної безпеки мають офіційний і загальнообов'язковий характер, поширюють свою дію в часі та просторі на невизначене коло осіб, які виступають автономними суб'єктами правовідносин. Ці норми мають регулятивний характер, адже встановлюють права й обов'язки для їх адресатів. При цьому видається, що недопустимо в однаковому обсязі вимагати виконання чинних вимог пожежної безпеки від усіх учасників правовідносин: очевидно, обсяг обов'язків має корелюватися з тим, на якій саме законній підставі суб'єкт господарювання володіє, користується, розпоряджається об'єктом нерухомого майна, який

ним прийнято обсяг обов'язків, а отже, коло обов'язків кожного суб'єкта правовідносин є персоніфікованим.

Дійсно, що стосується орендних відносин, то їх початок характеризується з формальної точки зору укладанням відповідного договору, а за своєю суттю – передбачає зміну відносин власності. При цьому власник об'єкта, що орендується, формально не змінюється, але змінюється обсяг його прав щодо переданого в оренду об'єкта власності в бік зменшення: права орендодавця частково переходять до орендаря. Але, оскільки окремо існуючих прав без обов'язків немає, то цілком логічно, що частково обов'язки орендодавця також мають переходити до орендаря, а з ними – пов'язана із цими обов'язками відповідальність. Очевидно, це не повинно ігноруватися під час вирішення питань про застосування заходів реагування у сфері пожежної безпеки та встановлення винних осіб у допущених порушеннях.

Тож перед законодавцем, який встановлює юридичне підґрунтя для регулювання відносин у сфері забезпечення пожежної безпеки, стоїть питання про те, яким чином розподілити обов'язки із забезпечення пожежної безпеки між орендодавцем і орендарем.

3. Сучасне законодавство та практика щодо питання розподілу протипожежних обов'язків між суб'єктами орендних відносин

Повертаючись до аналізу практики здійснення державного нагляду (контролю) у сфері пожежної безпеки, можна зробити висновок, що в ній досить часто знаходить своє втілення думка, що правова сфера діяльності контролюючого органу перебуває переважно у сфері адміністративного законодавства в поєднанні із сукупністю технічних норм у галузі пожежної безпеки. Поза зоною уваги залишається цивільне законодавство, що, однак, містить важливі для забезпечення пожежної безпеки положення, у тому числі в галузі орендних відносин. Як наслідок, нерідко на практиці реалізується позиція, згідно з якою саме орендодавець зобов'язаний забезпечувати належний стан пожежної безпеки на зданому в оренду об'єкті з усіма наслідками, які випливають з цього.

Утім, поширеними є випадки, коли посадові особи органу, що здійснює державний нагляд (контроль) у сфері пожежної безпеки, під час інспектування об'єктів, переданих в оренду, виходять з того, що орендодавець та орендар повинні самостійно розподілити між собою зобов'язання із забезпечення пожежної безпеки на орендованому об'єкті в договорі, що й окреслить коло питань, за які повинен відповідати кожен із них.

Спробуємо з'ясувати, наскільки правомочні зазначені підходи у визначенні меж відповідальності і як співвідносяться з такими підходами чинне законодавство.

Для цього видається за потрібне звернутися насамперед до положень КЦЗ України. Так, відповідно до ч. 3 ст. 55 нормативного документа забезпечення пожежної безпеки покладається на власника (власників) земельної ділянки

й іншого об'єкта нерухомого майна або наймачів (орендарів) земельної ділянки й іншого об'єкта нерухомого майна, якщо це обумовлено договором найму (оренди), а також на керівника (керівників) суб'єкта господарювання, а щодо фізичних осіб – підприємців – особисто (Кодекс цивільного захисту України, 2012). Акцентуємо увагу, що ця норма не містить вимоги належної поведінки, сформульованої у вигляді заборон і зобов'язань, а закріплює перспективну (позитивну) юридичну відповідальність сторін договору найму (оренди), об'єктивну сторону якої становить обов'язок щодо виконання та дотримання відповідних вимог і реальна поведінка суб'єктів.

Зі свого боку, ч. 12 ст. 55 КЦЗ України вимагає від суб'єктів договірних відносин, щоб у договорі про передачу в найм (оренду) об'єкта нерухомого майна вони визначали права й обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки та відповідальність за порушення вимог пожежної безпеки на об'єкті найму (оренди).

Що ж стосується ретроспективної юридичної відповідальності, пов'язаної зі сферою пожежної безпеки, то вона знайшла втілення в ч. 11 ст. 55 КЦЗ України: власники земельної ділянки й іншого об'єкта нерухомого майна або наймачі (орендарі) земельної ділянки й іншого об'єкта нерухомого майна, керівники суб'єктів господарювання та їх працівники (робітники), що порушують (не виконують) встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки, несуть відповідальність відповідно до закону (Кодекс цивільного захисту України, 2012).

Подібне правове регулювання міститься і в Правилах пожежної безпеки, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417: «У разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу або окремих його частин, приміщень, інших об'єктів за домовленістю сторін цивільно-правового договору визначаються права та обов'язки орендаря та орендодавця щодо забезпечення пожежної безпеки та відповідальності за порушення вимог пожежної безпеки на об'єкті оренди» (п. 6 розділу I) (Правила пожежної безпеки в Україні, 2014).

Ба більше, Правила пожежної безпеки містять і інші норми, які визначають розподіл обов'язків між власником та орендарем, і знаходять вияв у таких положеннях:

- відповідальними за технічний стан пожежних гідрантів, установлених на території підприємств, є їх власники або орендарі (підпункт 1 пункту 2.1 глави 2 розділу V);
- підтримання у постійній готовності штучних водойм, водозабірних пристроїв, під'їздів до вододжерел покладається на підприємстві на його власника (орендаря) (підпункт 8 пункту 2.1 глави 2 розділу V);
- відповідальними особами за своєчасне і повне оснащення об'єктів вогнегасниками й іншими засобами пожежогасіння, забезпечення їх технічного обслуговування, навчання працівників правилам користування

вогнегасниками є власники цих об'єктів (або орендарі згідно з договором оренди) (пункт 3.22 глави 3 розділу V);

– власник (орендар або інша особа, у користуванні якої перебуває об'єкт) об'єкта площею до 300 м² має забезпечувати вільний доступ (проїзд) до пожежних кранів (гідрантів) у будь-яку пору року (за їх наявності) (глава 6 розділу VI) (Правила пожежної безпеки в Україні, 2014).

Також Правилами закріплено ряд норм, що не допускають передачу в оренду деяких об'єктів. Наприклад, у закладах охорони здоров'я в корпусах з палатами для хворих не дозволяється здавати в оренду приміщення під інше призначення.

Як бачимо, основні нормативні документи у сфері забезпечення пожежної безпеки не ігнорують існування такого правового явища, як оренда. При цьому можемо зробити висновок: адміністративне законодавство допускає, що обов'язки стосовно виконання певних дій у галузі забезпечення пожежної безпеки в суб'єктів правовідносин можуть виникнути не лише із законів та інших нормативно-правових актів, а також із прийнятих на себе зобов'язань, умов яких можуть бути визначені в договорі (найму) оренди.

Зазначимо, що законодавець констатує лише можливість обумовити розподіл такої відповідальності в договорі найму (оренди), а якщо відповідні умови не знайшли свого відображення в договорі, уся повнота відповідальності покладається на орендаря.

Разом із цим поза увагою цих джерел адміністративного права залишилося кілька важливих питань, які ми не можемо оминати. Останні пов'язані з тим, чи дійсно весь спектр обов'язків із забезпечення пожежної безпеки може бути переданий від орендодавця до орендаря за домовленістю між останніми, і чи дійсно за невідрегульованості в договорі найму (оренди) питань розподілу обов'язків із забезпечення пожежної безпеки орендар зовсім не відповідає за забезпечення пожежної безпеки на об'єкті, який переданий йому у володіння та користування? Очевидно, відповіді на ці питання потребують додаткового вивчення як власне обов'язків із забезпечення пожежної безпеки, так і положень цивільного законодавства, які регулюють орендні відносини.

4. Множинність заходів пожежної профілактики як фактор, що ускладнює розмежування відповідальності за забезпечення пожежної безпеки на об'єкті оренди

Існуючі правові джерела у сфері пожежної безпеки формують вимоги до об'єктів – будівель, споруд різного призначення та прилеглих до них територій, іншого нерухомого майна, обладнання, устаткування, що експлуатуються, будівельних майданчиків (про це прямо зазначається в п. 1 розділу I Правил пожежної безпеки). Разом із цим, крім правових норм, спрямованих на захист людей і майна від впливу небезпечних факторів пожежі, безпосередньо пов'язаних із конструктивними об'ємно-планувальними особливостями приміщень, будівель, встановленого технологічного обладнання, інженерних

систем, існують і норми, які спрямовані на встановлення правил безпечної поведінки людей, порядку організації виробництва та (або) утримання територій, будівель, споруд, приміщень з метою забезпечення пожежної безпеки.

З огляду на це в науковій літературі у сфері пожежної безпеки виділяють такі заходи щодо пожежної профілактики:

- технічні заходи, які передбачають дотримання протипожежних вимог і норм під час проєктування будівель і споруд, у разі обладнання опалення, вентиляції, освітлення, правильного розміщення устаткування;
- організаційні заходи, до яких належить призначення відповідальних за пожежну безпеку, проведення інструктажів, проходження працівниками пожежно-технічних мінімумів тощо;
- заходи режимного характеру, що стосуються визначення спеціальних місць для паління, визначення порядку проведення зварювальних та інших вогневих робіт, зберігання й застосування легкозаймистих рідин, горючих рідин тощо;
- експлуатаційні заходи – це проведення профілактичних оглядів, випробувань, ремонтів технологічного та допоміжного устаткування, а також інженерного господарства (електромереж, електроустановок, опалення, вентиляції) (Кравченко, Савіна, 2021).

Такі заходи цілком узгоджуються з вимогами законодавства у сфері пожежної безпеки. Такі вимоги можуть бути технічного, організаційного, режимного й експлуатаційного характеру. Тож таке формулювання, як «забезпечення пожежної безпеки», яке використовується у ст. 55 КЦЗ України, є доволі абстрактним у світлі існування різних вимог щодо забезпечення пожежної безпеки, про що йшлося вище.

Питання визначення відповідального за здійснення протипожежних заходів є надзвичайно складним з погляду чинного законодавства, це пов'язано з тим, що основні нормативні документи в галузі пожежної безпеки таке явище, як оренда, не повністю сприймають. Як наслідок, окремі заходи в галузі пожежної безпеки ніяк не узгоджуються та не забезпечуються в контексті орендного законодавства. Як приклад можемо навести відповідні положення Правил пожежної безпеки, які зобов'язують відповідним документом (наказом, інструкцією тощо) на кожному *об'єкті* встановити протипожежний режим (п. 3 розділу II).

Безумовно, у спеціальній літературі про пожежну безпеку термін «об'єкт» має глибокий зміст, у якому відображається самостійне й унікальне пожежонебезпечне значення кожної будівлі чи споруди, отже, вживання цього терміну виправдане. Якщо об'єкт належить і використовується одним суб'єктом господарювання (у якого при цьому подібних об'єктів може бути кілька), то формулювання, що застосовуються, видаються логічними й несуперечливими. Однак, якщо об'єкт належить чи використовується кількома особами, постає неврегульована проблема визначення зобов'язаного суб'єкта за встановлення протипожежного режиму. Саме така проблема має місце в орендних відносинах.

Навіть найпростіша ситуація, коли об'єкт повністю орендований одним орендарем, не вирішена однозначно чинним законодавством. У разі оренди приміщень об'єкта кількома суб'єктами ситуація ще більше ускладнюється.

Очевидно, що документи, які встановлюють протипожежний режим і регламентують поведінку людей (визначення спеціальних місць для паління, порядок використання побутових нагрівальних приладів тощо), повинні враховувати не лише пожежно-технічні особливості об'єкта, а й відповідну організаційну структуру суб'єкта, особливості його функціонування, штатну структуру. Видається, що ніхто краще за самого роботодавця не знає особливості функціонування суб'єкта та не зможе краще за нього врахувати ці особливості під час складання відповідних документів. До того ж саме роботодавець згідно із чинним законодавством про працю зобов'язаний забезпечити безпечні умови праці для своїх працівників. Тому, якщо об'єкт використовується лише одним орендарем, логічним є покладання обов'язків з розробки відповідних документів саме на орендаря. Доцільно застосовувати цей підхід і у випадках використання об'єкта кількома орендарями, давши можливість кожному орендарю розробити документи стосовно зон їхньої відповідальності, що збігаються територіально з орендованими ними об'єктами (їх частинами).

З огляду на особливу роль договорів у цивільних правовідносинах, насамперед як юридичних фактів, що породжують ці відносини, а також як децентралізованих регуляторів таких відносин принцип свободи договору є однією з основних ідей сучасного цивільного права, який, зокрема, допускає свободу в регулюванні відносин найму (оренди). Свобода договору, однак, має межі, визначені імперативними вимогами Цивільного кодексу України, іншими актами цивільного законодавства, звичаями ділового обороту, вимогами розумності та справедливості (Цивільний кодекс України, 2003), і це правило, на нашу думку, є справедливим щодо окреслення меж свободи у визначенні умов договору про розподіл відповідальності у сфері забезпечення пожежної безпеки.

5. Висновки

Видається, що розглянутий приклад та положення законодавства відкидають абсолютизацію підходу, згідно з яким відповідальність за забезпечення пожежної безпеки на орендованому об'єкті може цілком і повністю покладатися на орендодавця, і навпаки: далеко не весь спектр обов'язків із забезпечення пожежної безпеки може бути переданий від орендодавця до орендаря за договором (найму) оренди. Вважаємо, що основою регулювання орендних відносин має бути концептуальне положення про те, що орендодавець зобов'язаний за власний кошт забезпечувати виконання вимог пожежної безпеки технічного характеру, встановлених для переданого в оренду майна, а орендар – підтримувати майно в належному стані, нести витрати на його утримання й виконувати вимоги пожежної безпеки організаційно-режимного характеру, якщо інше не передбачено законом, іншими правовими актами чи договором оренди. Водночас положення договору оренди про розподіл

обов'язків у сфері забезпечення пожежної безпеки не можуть формулюватися довільно, вони повинні узгоджуватися з вимогами розумності та справедливості, незважаючи на абстрактність та оціночний характер останніх.

Таким чином, питання розмежування відповідальності між орендодавцем та орендарем за забезпечення пожежної безпеки не є повноцінно врегульованим у національному законодавстві. На практиці його вирішення часто відбувається за суб'єктивним сприйняттям особи, яка застосовує відповідні правові норми. При цьому, безумовно, посадові особи контролюючого органу не можуть довільно визначати особу, відповідальну за забезпечення виконання протипожежних вимог: така особа встановлюється з урахуванням фактичних обставин, відповідно до положень чинного законодавства й умов договорів найму (оренди), що закріплюють права та обов'язки сторін з питань забезпечення пожежної безпеки.

Список використаних джерел:

1. Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні : наказ Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15/print> (дата звернення: 17.05.2024).
2. Ярмачі Х. П. Законність у застосуванні адміністративної відповідальності. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 3. С. 107–110.
3. Кодекс цивільного захисту України : Закон від 02.10.2012 № 5403-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17/print> (дата звернення: 17.05.2024).
4. Кравченко І. О., Савіна О. Ю. Пожежна безпека на підприємстві. Актуальні проблеми безпеки життєдіяльності людини в сучасному суспільстві : матеріали Всеукраїнської науково-теоретичної інтернет-конференції, м. Миколаїв, 24 листопада 2021 р. Миколаїв : МНАУ, 2021. С. 187–189.
5. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print> (дата звернення: 17.05.2024).

References:

1. Pravyly pozhheznoi bezpeky v Ukraini, zatverdzeni nakazom MVS vid 30.12.2014 № 1417 [Rules of fire safety in Ukraine, approved by the order of the Ministry of Internal Affairs dated 12.30.2014 No. 1417]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15/print> (accessed: 17.05.2024) [in Ukrainian].
2. Yarmaki, Kh.P. (2015) Zakonnist u zastosuvanni administratyvnoi vidpovidalnosti. *Pivdennoukrainskyi pravnychi chasopys* [Legality in the application of administrative responsibility]. *Pivdennoukrainskyi pravnychi chasopys*. No. 3, pp. 107–110 [in Ukrainian].
3. Kodeks tsyvilnoho zakhystu Ukrainy vid 02.10.2012 № 5403-VI [Code of Civil Protection of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17/print> (accessed: 17.05.2024) [in Ukrainian].
4. Kravchenko, I.O., Savina, O.Iu. (2021) Pozhezha bezpeka na pidpriemstvi [Fire safety at the enterprise]. *Aktualni problemy bezpeky zhyttiedialnosti liudyny v suchasnomu suspilstvi: materialy Vseukrainskoi naukovo-teoretychnoi internet-konferentsii* (m. Mykolaiv). P. 187–189 [in Ukrainian].
5. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV [Civil Code of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print> (accessed: 17.05.2024) [in Ukrainian].

DISTRIBUTION OF RESPONSIBILITIES BETWEEN THE LESSOR AND THE TENANT FOR PROVIDING FIRE SAFETY

Viacheslav Puzyrnyi,

Doctor of Law, Professor, Vice-Rector for Educational and Scientific Work of the Penitentiary Academy of Ukraine

orcid.org/0000-0002-5692-2990

1976_slava@ukr.net

Purpose. The purpose of the article is to investigate the issue of dividing the responsibility between the lessor and the lessee for ensuring fire safety.

Methods. The methodological base of the research consists of general and special methods of scientific knowledge (methods of analysis and synthesis, induction and deduction, formal-logical, system-structural, legal modeling method), the need for their application is determined by the purpose and tasks of the research, the object and the subject.

Results. The article emphasizes that the issue of distinguishing responsibility for ensuring fire safety between entities related to lease relationships is extremely important for ensuring the proper administrative practice of the controlling body in the field of man-made and fire safety, because it is directly related to the correct installation persons to whom requests should be addressed to eliminate violations of fire safety legislation found at the facility, and who should bear legal responsibility for violations of fire safety regulations. The author states that the conclusion of a contract (hire) for the lease of objects cannot help but affect the change of rights and obligations, and therefore – the responsibility for ensuring fire safety between the lessor and the lessee. In addition, this position is also reflected in the legislation, which recognizes that the reasons for the emergence of obligations to perform certain actions in the field of fire safety for subjects can be not only prescriptions of regulatory legal acts, but also commitments the terms of which can be defined in the lease (hire) contract. It is emphasized that the legislator ignored the question of whether all fire safety responsibilities can be transferred from the lessor to the tenant, and whether, due to the unsettled nature of the distribution of fire safety responsibilities in the lease agreement, the tenant is not at all is responsible for ensuring fire safety at the facility. It was established that when solving this issue, one should take into account the multiplicity of fire safety requirements. Particular attention is paid to the fact that the issue of the difficulty of determining the person responsible for the implementation of fire prevention measures is also connected with the fact that the main regulatory documents in the field of fire safety do not fully perceive such a phenomenon as a lease.

Conclusions. The responsibility for ensuring fire safety at the leased facility cannot rest entirely on the lessor, and on the contrary, far from the entire range of duties for ensuring fire safety can be transferred to the lessee. When determining the subject responsible for ensuring fire protection requirements, the factual circumstances, provisions of the legislation and the terms of the contract, which fix the rights and obligations of the parties in matters of ensuring fire safety, should be taken into account.

Key words: state supervision (oversight) in man-made and fire safety; violation of legislative requirements in the field of fire and man-made safety; ensuring man-made and fire safety; entities subject to state supervision (oversight); the lessor's responsibility for violating fire safety requirements; responsibility of the lessee for violation of fire safety requirements.