

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ арендодателя с арендатором: что предусмотреть?

Н.Ф. Кулакова

Лыткаринский завод оптического стекла

Часто предприятия, имеющие большие производственные площади, но значительно сократившие выпуск продукции, сдают освободившиеся помещения на условиях договора аренды. При этом очень важно определиться, кто будет нести ответственность за соблюдение природоохранительного законодательства.

Арендаторы могут приспособить арендуемую площадь для организации производства, задействовав оборудование арендодателя или установив собственное, и использовать коммуникации водо-, тепло-, электроснабжения, канализационные системы.

Необходимо знать, что за любую деятельность, связанную с воздействием на окружающую среду, несет ответственность предприятие, на чьей территории эта деятельность осуществляется. Если предприятие сдает в аренду часть своей территории, то размещение нового производства не должно приводить к ухудшению экологической обстановки.

Как же выстроить взаимоотношения с арендаторами в сфере охраны окружающей среды?

Многими предприятиями накоплен богатый опыт в данной области. В этой статье рассмотрим основные

моменты, на которые должен обратить внимание и учесть при заключении договора природопользователь (арендодатель).

Арендодатель может разработать документ, который будет определять порядок сдачи в аренду имущества данного предприятия. Например, Положение о порядке сдачи в аренду имущества, регулирующее общие вопросы, порядок работ по подготовке документации к оформлению договора аренды, порядок его оформления, порядок работ по подготовке разрешительных документов для реконструкции арендуемого помещения, порядок внесения арендной платы и т.д. В Положении должны быть определены обязанности, права, ответственность арендатора за экологические правонарушения и ущерб, нанесенный арендодателю от деятельности арендатора. Данное Положение утверждается директором предприятия.

ОТ РЕДАКЦИИ

Статья публикуется с учетом пожеланий наших читателей:

И.А. Хисмановой (ЗАО «Комбинат пищевой "Хороший вкус"», г. Екатеринбург).

Любые взаимоотношения арендодателя и арендатора начинаются с рассмотрения письма-заявки на аренду помещения. Прежде чем заключить договор аренды, необходимо узнать, для каких целей арендуется производственная площадь, будет ли это склад, производство или что-то другое, что будет храниться на складе или какую продукцию и в каком объеме будет выпускать арендатор. Следует получить данные о предполагаемых грузопотоках.

Следует воспользоваться и СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», чтобы определить, можно ли организовать на предприятии предполагаемое производство. Так, в п. 2.23 и 2.24 этого документа говорится, что не допускается размещать предприятия по производству лекарственных веществ и средств, склады производственного сырья и пищевых продуктов, питьевой воды на территории предприятий других отраслей промышленности.

Также на стадии рассмотрения заявки необходимо запросить информацию о технологии производства, объемах выпуска продукции, используемом сырье, объемах его завоза и транспорте. Очень важно заранее знать, какие загрязняющие вещества и в каком объеме будут выбрасываться в атмосферный воздух, сбрасываться со сточными водами, какие отходы будут временно размещаться на территории предприятия. Только после проведения предварительных расчетов и анализа воздействия на окружающую среду необходимо решать вопрос о сдаче площадей в аренду или отказе в этом.

Для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду имущества, оформления договора аренды заинтересованная сторона должна представить заявление с указанием следующих основных исходных данных:

- ♦ вида производства с указанием спецификации оборудования и требующихся площадей для организации производства (складирования);
- ♦ описания технологического процесса и его особенностей;
- ♦ сведений по электроснабжению (с указанием напряжения, рода тока, количества фаз, частоты и установленной мощности);
- ♦ сведений по водоснабжению и канализации (с указанием требуемого напора, суточного и максимального часового расходов воды, способа отвода и качественного состава сточных вод);
- ♦ сведений по воздухо- и газоснабжению (с указанием требований по чистоте, влажности, давлению в сети и максимального часового расхода);
- ♦ сведений по обеспечению горячей водой и паром для производственных нужд (с указанием давления в сети, суточного и максимального часового расходов);
- ♦ сведений по установке оборудования (с указанием данных по вибрации, шуму, массе);
- ♦ сведений о воздействии на окружающую среду (количество и качество сбросов и выбросов загрязняющих веществ; отходы – количество, класс опасности, агрегатное состояние, порядок сбора, размещения и утилизации, включая технологическую тару, потребность в площади для временного складирования);
- ♦ сведений о необходимых грузоподъемных устройствах, напольных и подъемно-транспортных машинах;
- ♦ сведений о необходимых складских и вспомогательных помещениях;
- ♦ сведений о наличии аттестованного персонала на знание Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления, Правил технической эксплуатации электроустановок

потребителей (ПТЭЭП), Межотраслевых правил по охране труда (правил безопасности) при эксплуатации электроустановок, Правил безопасной эксплуатации грузоподъемных кранов, Правил устройства и безопасной эксплуатации сосудов, работающих под давлением, Правил устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды.

На основании исходных данных, полученных от арендатора, проведенных расчетов и анализа воздействия на окружающую среду определяются возможные варианты сдачи помещений в аренду.

Договор аренды должен в обязательном порядке отражать вопросы соблюдения арендатором природоохранительного законодательства, расчета и осуществления платежей за загрязнение окружающей среды и ответственности за экологические нарушения.

Помните, за любую хозяйственную деятельность, связанную с воздействием на окружающую среду, ответственность несет предприятие, на чьей территории эта деятельность осуществляется, даже если в договоре аренды не упоминаются вопросы охраны окружающей среды. Чтобы не было разночтений и недоразумений, в дальнейшем все нюансы взаимоотношений в области охраны окружающей среды необходимо оговаривать и включать отдельными пунктами в договор аренды.

Существуют два варианта взаимоотношений, один из них непременно должен быть закреплен в договоре аренды.

Вариант первый – арендодатель полностью несет ответственность за соблюдение природоохранительного законодательства, за все нарушения (свои и арендаторов) перед контролирующими органами, осуществляет платежи за негативное воздействие на окружающую среду своего предприятия и арендаторов.

Вариант второй – арендаторы персонально несут ответственность за соблюдение природоохранительного законодательства и осуществление экологических платежей.

Второй вариант избавит вас от многих проблем. Не имеет значения, находится источник загрязнения окружающей природной среды в собственности природопользователя или он получен на условиях аренды либо каким-то иным способом, – за загрязнение платит лицо, использующее (эксплуатирующее) объект загрязнения.

Рассмотрим основные аспекты природоохранной деятельности.

Охрана атмосферного воздуха. В ст. 22 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ говорится: «В целях предотвращения негативного воздействия на окружающую среду хозяйственной и иной деятельности для юридических и физических лиц-природопользователей устанавливаются следующие нормативы допустимого воздействия на окружающую среду:

- ♦ нормативы допустимых выбросов и сбросов веществ;
- ♦ нормативы образования отходов производства и потребления и лимиты на их размещение».

Следовательно, если предприятие сдает в аренду часть своей территории, оно обязано разрабатывать для всей совокупности источников загрязнения атмосферы, расположенных на данной территории, единый проект нормативов предельно допустимых выбросов (ПДВ), на основе которого выдается в установленном порядке Разрешение на выброс для всей совокупности источников. В этом случае предприятие, являющееся собственником производственной территории, осуществляет плату за выбросы в полном объеме, проводит производственный экологический контроль и несет ответственность за воздухоохранную деятельность арендаторов.



В договоре аренды необходимо предусмотреть все источники загрязнения атмосферного воздуха

В целях повышения эффективности контроля за воздухоохранной деятельностью на всей производственной территории рекомендуется на основе единого проекта ПДВ, исходя из вкладов каждого из арендаторов в приземные концентрации, составлять Разрешения на выброс для каждого из арендаторов. В этом случае каждый из арендаторов будет осуществлять плату за выбросы и также нести ответственность за соблюдение воздухоохранных нормативов. Разработка единого проекта ПДВ осуществляется предприятием – собственником территории с долевым участием арендаторов. В условиях договора аренды необходимо определить данные взаимоотношения, иначе всю ответственность берет на себя арендодатель.

Охрана водных объектов. Так как арендатор сбрасывает образующиеся производственные и ливневые стоки в производственно-ливневые сети арен-

додателя, то последний разрабатывает на всю территорию нормативы предельно допустимых сбросов (ПДС) с учетом сбросов арендаторов и соответственно осуществляет экологические платежи за загрязнение водных объектов за арендаторов, взимая с них плату за водопотребление и водоотведение.

Также арендодатель может дополнительно ввести арендующим предприятиям в договоры на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению, приему хозяйственно-фекальных вод дополнительные обязательства, предусматривающие плату за сброс загрязняющих веществ в составе производственных стоков, за объем сброса ливневых и талых вод, сброс загрязняющих веществ в составе ливневых и талых вод, сброс загрязняющих веществ в составе хозяйственно-фекальных сточных вод, рассчитывая ее на основе объемов сбрасываемых вод и концентраций загрязняющих веществ каждого арендатора. Арендодатель осуществляет контроль и природоохранные мероприятия по защите водных объектов с долевым

участием арендаторов, что также необходимо оговорить в договоре аренды. Такая схема взаимоотношений в основном устраивает всех.

Размещение отходов. В договоре аренды необходимо отразить вопросы соблюдения природоохранительного законодательства в области сбора, использования, обезвреживания, транспортировки, размещения опасных отходов. В соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 № 89-ФЗ природопользователь обязан разработать нормативы образования отходов производства и потребления и лимит на их размещение (ПНООЛР), ежегодно получать подтверждение лимитов. Следовательно, арендатор обязан на свои отходы разработать ПНООЛР.

Арендатору также необходимо соблюдать экологические и санитарные нормы и правила по сбору и временному хранению отходов на арендуемых тер-

риториях, заключить договоры на транспортировку и размещение отходов своего производства с организациями, имеющими лицензию на данный вид деятельности, или осуществлять самостоятельно вывоз отходов на размещение или утилизацию¹.

В отношении отходов, образованных арендатором, для определения платы за размещение отходов в том случае, если вопрос определения собственника отходов не урегулирован в договоре аренды, следует руководствоваться указанным выше Федеральным законом «Об отходах производства и потребления». Согласно ст. 4, «право собственности на отходы принадлежит собственнику сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, а также товаров (продукции), в результате использования которых эти отходы образовались. Право собственности на отходы может быть приобретено дру-

¹ О лицензировании данного вида деятельности см.: журнал «Экология производства», 2007, № 4, с. 95–97.

В договоре аренды следует указать все возможные отходы



гим лицом на основании купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении отходов».

Собственник отходов вправе:

- ♦ отчуждать их в собственность другому лицу;
- ♦ передавать другому лицу, оставаясь собственником, право владения, пользования или распоряжения отходами, если у этого лица имеется лицензия на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, размещению опасных отходов.

Следовательно, арендодатель или организация, осуществляющая сбор и транспортировку отходов и имеющая лицензию на данный вид деятельности, может принять право собственности на отходы от другого лица на основании соответствующего договора. В этом случае арендодатель или организация обязаны нести и экономическую ответственность по внесению платежей за размещение как собственных, так и принятых отходов и ответственность за соблюдение природоохранительного законодательства в сфере сбора, использования, обезвреживания, транспортировки, размещения опасных отходов, а также обязаны учесть данные отходы в своих лимитах на размещение.

Если арендодатель или организации, осуществляющие сбор и транспортировку отходов, не принимают на себя право собственности на отходы и, следовательно, экономическую ответственность по внесению платежей за размещение отходов, а только транспортируют их для размещения, то платежи рассчитываются и перечисляются арендатором, т.е. собственником отходов.

Для арендодателя предпочтительней, чтобы предприятия, арен-

дующие его производственные площади, отчитывались и рассчитывали платежи за загрязнение окружающей природной среды самостоятельно, но каждый волен выбирать свой путь.

Для закрепления ответственности за арендатором по природоохранной деятельности в договоре желательно отразить также следующие наиболее важные аспекты.

Арендатор обязан:

- ♦ соблюдать требования законодательства об охране окружающей среды;
- ♦ производить оплату штрафов, налагаемых контролирующими органами за вред, нанесенный своей деятельностью окружающей природной среде;
- ♦ проводить расчеты платежей за загрязнение окружающей среды от своей деятельности и осуществлять их оплату в соответствии с требованиями законодательства;
- ♦ выполнять в установленный срок предписания арендодателя, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности арендатора, ставящих под угрозу экологическую и санитарную обстановку.

Арендодателю необходимо контролировать в пределах, установленных договором, использование сданного в аренду объекта, в том числе выполнение арендатором природоохранительного законодательства, правил противопожарной безопасности, санитарных норм и правил безопасности.

В заключение хочу повторить, каким бы ни был вариант взаимоотношений между арендатором и арендодателем, он должен быть обязательно закреплён в договоре аренды.