

# ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕМОНТА образовательных учреждений

**Вадим Чеха,**

*проректор по правовым вопросам и имущественным  
отношениям Красноярского государственного  
педагогического университета,  
кандидат юридических наук*

**В процессе эксплуатации зданий и сооружений управляющие сталкиваются с проблемой ремонта. Чем руководствоваться в этой ситуации, что учесть и на какие правовые нормы опереться — об этом консультация специалиста.**

## Сохранность зданий и сооружений образовательного учреждения

Образовательное учреждение обладает правом оперативного управления на принадлежащее ему, в том числе, недвижимое имущество (здания, сооружения, земельные участки), необходимое для деятельности. Использование недвижимого имущества предполагает формирование в образовательном учреждении системы, обеспечивающей сохранность зданий и сооружений. В соответствии с этим, ведомственные строительные нормы, утверждённые Приказом государственного Комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 (далее — ВСН 58-88 (р)) в п. 2.1. (согласно законодательству России. — *Ред.*) предусматривают систему технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов — комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов.

В связи с этим система, обеспечивающая сохранность зданий и сооружений, находящихся в ведении образовательного учреждения, включает следующие элементы:

- организация контроля за техническим состоянием зданий и сооружений на уровне образовательного учреждения. Согласно п. 3.2. ВСН 58-88 (р) такого рода контроль реализуется путём проведения систематических плановых и неплановых осмотров. Плановые осмотры подразделяются на общие (предполагают контроль за состоянием здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства) и частичные (предполагают контроль за техническим состоянием отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства). Общие осмотры должны проводиться два раза в год: весной и осенью (п. 3.5 п. 3.4 ВСН 58-88 (р)). Неплановые осмотры согласно п. 3.4. ВСН 58-88 (р) проводятся после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера,

**Вадим Чеха. Правовые аспекты ремонта образовательных учреждений**

которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций;

- капитальный и текущий ремонт недвижимого имущества проводят в установленные сроки, организуется контроль над их проведением. Сроки ремонта зданий, объектов или их элементов определяются на основе оценки их технического состояния;

- мониторинг и оперативное устранение препятствий для образовательной деятельности в части, касающейся состояния зданий и сооружений (например, в учебной аудитории может сломаться окно или провалиться пол, что препятствует проведению занятий, создаёт опасность для обучающихся и требует принятия немедленных мер);

- организация финансирования затрат на содержание и ремонт недвижимого имущества, в том числе проведения конкурсов на закупку оборудования, строительных материалов в соответствии с Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Затраты по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерного и технологического оборудования предусматриваются в пределах, обеспечивающих эффективную эксплуатацию (п. 6.1 6.2. ВСН 58-88 (р));

- организация защиты объектов недвижимого имущества от порчи, разрушения, иных умышленных или неумышленных воздействий со стороны обучающихся, иных лиц, находящихся в образовательном учреждении;

- организация технического обслуживания зданий образовательного учреждения, включая работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания

или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории (п. 3.1. ВСН 58-88 (р)). Согласно п. 2.2. ВСН 58-88 (р)) система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению;

- ведение документации, связанной с организацией процесса управления недвижимым имуществом образовательного учреждения, в том числе в части оформления прав образовательного учреждения на указанное имущество. Результаты осмотров зданий образовательных учреждений следует отражать в документах по учёту технического состояния здания или объекта (журналах учёта технического состояния, специальных карточках).

В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах. Обобщённые сведения о состоянии здания или объекта образовательного учреждения ежегодно отражаются в техническом паспорте (п. 3.9. ВСН 58-88 (р));

- обеспечение подготовки необходимой проектно-сметной документации. На уровне субъектов Федерации и муниципальных образований, как правило, принимаются нормативные правовые акты, регламентирующие эти вопросы. В качестве примера приведём выдержки из Положения о нормировании сроков ремонта, источников финансирования и организации капитального и текущего ремонтов зданий образовательных и дошкольных учреждений, утверждённого Распоряжением первого заместителя мэра Москвы в Правительстве Москвы от 28 марта 2002 г. № 130-РЭМ. В п. 6.7 Положения содержится норма о том, что сметная доку-

ментация на комплексный, выборочный капитальный и текущий ремонты зданий и сооружений образовательных и дошкольных учреждений утверждается Комитетом образования (учреждения городского подчинения) или префектурами (учреждения окружного подчинения). Проектно-сметная документация стоимостью 10 млн руб. (в ценах 2002 г.) и выше подлежит государственной экспертизе в соответствии с порядком, установленным правовыми актами Российской Федерации, города Москвы и Положением о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве.

Каждый из элементов системы предполагает назначение ответственного должностного лица из числа работников образовательного учреждения за состояние того или иного элемента.

### **Текущий и капитальный ремонт зданий образовательных учреждений**

Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утверждённое Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства от 29 декабря 1973 г. № 279 (МДС 13-14.200) в п. 1.1, определяет систему планово-предупредительного ремонта как совокупность организационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, организуемыми в соответствующем плановом порядке.

Указанное Положение в п. 3.4 определяет текущий ремонт как работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путём проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

К капитальному ремонту относятся такие работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых

## **ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА**

в зданиях и сооружениях считается наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и другие) (п. 3.11 Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений).

### **Контроль качества ремонта**

Качество ремонта в образовательном учреждении — наиболее актуальная проблема в случае выполнения работ привлечённым подрядчиком. В этом случае контроль качества обеспечивается в ходе приёмки результатов ремонта специально созданной комиссией. В её состав, как правило, входят представитель учредителя — органа управления образованием (для муниципальных и региональных образовательных учреждений), руководитель образовательного учреждения, работники образовательного учреждения, отвечающие за состояние имущественного комплекса, представители проектной организации, государственного пожарного надзора, органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, технического надзора, подрядного предприятия, специализированных предприятий по эксплуатации инженерных систем.

Ремонт может быть выполнен некачественно, с недостатками. В связи с этим принципиально важно подготовить базу, обеспечивающую эффективную судебную защиту образовательного учреждения при взыскании убытков с организации — подрядчика, выполнившего ремонт. В связи с этим в договор с подрядчиком целесообразно включать условия, обеспечивающие максимальную степень защиты образовательного учреждения при проведении и передаче результатов ремонта заказчику — возможность предъявления претензий за некачественный ремонт,

## Вадим Чеха. Правовые аспекты ремонта образовательных учреждений

обязательство исполнителя не создавать препятствия учебной деятельности в образовательном учреждении, обязательство исполнителя передавать необходимую информацию заказчику, включая акты выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ и затрат с указанием выполненных объёмов работ за счёт средств соответствующего бюджета, счёта-фактуры на выполненные объёмы работ, другие документы по требованию образовательного учреждения.

### Ремонт и образовательная деятельность учреждения

К сожалению, Закон РФ «Об образовании», Типовые положения об образовательных учреждениях разных типов и видов не содержат каких-либо норм, направленных на регламентацию требований к строительству и содержанию зданий, находящихся в ведении образовательных учреждений всех типов и видов. Более того, в настоящее время отсутствует чёткая система норм, регламентирующих действия руководителя образовательного учреждения при проведении ремонта и совмещении его с образовательным процессом в учреждении.

Тем не менее, согласно подпункту 3 пункта 3 статьи 32 Закона РФ «Об образовании» образовательное учреждение несёт в установленном законодательством Российской Федерации порядке ответственность за жизнь и здоровье обучающихся, воспитанников и работников образовательного учреждения во время образовательного процесса. В п. 1 статьи 51 Закона РФ «Об образовании» предусмотрено, что образовательное учреждение создаёт условия, гарантирующие охрану здоровья обучающихся, воспитанников. Состояние зданий, занимаемых образовательным учреждением, непосредственно влияет на факторы здоровья находящихся там обучающихся.

Таким образом, главное условие, определяющее целесообразность или нецелесообразность проведения ремонта, — исключение возможности нанесения вреда здоровью обучающихся.

В этом отношении важно соблюдать несколько условий:

- использование строительных и иных материалов, исключающих нанесение вреда обучающимся. Так, например, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН 2.4.1.1249-03), введённые в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 26 марта 2003 г. № 24, в части, касающейся требований к устройству, содержанию и организации работы дошкольных образовательных учреждений, в п. 1.8. содержат норму о том, что при строительстве, реконструкции и ремонте дошкольных образовательных учреждений следует использовать строительные и отделочные материалы, имеющие санитарно-эпидемиологическое заключение об их соответствии требованиям, предъявляемым к детским учреждениям;

- организация ремонтов, исключающая возникновение опасности для обучающихся. В связи с этим, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН 2.4.1.1249-03) в п. 2.8.11. запрещают проведение всех видов ремонтных работ в дошкольных образовательных учреждениях при функционировании групповых ячеек.

В качестве примера также приведём санитарно-эпидемиологические требования к организации питания обучающихся в общеобразовательных учреждениях, учреждениях начального и среднего профессионального образования (СанПиН 2.4.5.2409-08), утверждённые Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 23.07.2008 № 45 в п. 5.25. Оно предусматривает запрет на проведение ремонтных работ

(косметического ремонта помещений, ремонта санитарно-технического и технологического оборудования) при эксплуатации пищеблока в период обслуживания обучающихся образовательного учреждения.

Санитарно-эпидемиологические требования к организации учебно-производственного процесса в образовательных учреждениях начального профессионального образования, учреждениях начального и среднего профессионального образования (СанПиН 2.4.3.1186-03), утверждённые Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2003 № 2 в п. 2.5.1.12, также содержат запрет на проведение косметического ремонта с использованием лакокрасочных веществ и капитального ремонта при функционировании учреждения начального профессионального образования.

Важность вопросов, связанных с ремонтом, подтверждается Письмом Министерства образования и науки Российской Федерации от 10 октября 2008 года № АФ-325/03 «О проведении ремонтных работ во время образовательного процесса», связанное с обрушением потолочных перекрытий второго и третьего этажей в Беляевской средней общеобразовательной школе Оренбургской области. В результате такого рода обрушения погибли пятеро учащихся — ученицы 11-го класса и госпитализированы четыре человека, в том числе три ученицы 11-го класса и один рабочий. В соответствии с выводом

## ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

комиссии основной причиной произошедшего стали дефекты, допущенные при строительстве здания в 1964 году, однако спровоцировали обрушение здания ремонтно-строительные работы, связанные с заменой оконных блоков. В связи с этим министерство настоятельно обращало внимание на недопустимость проведения ремонтных работ во время образовательного процесса.

В случае, если ремонт, создающий угрозу жизни и здоровью обучающихся, вынужденно проводится во время образовательного процесса учредитель и образовательное учреждение принимают решение о предоставлении обучающимся гарантий, в том числе в виде временного перемещения в иное образовательное учреждение для продолжения обучения по соответствующей образовательной программе.

Недостаток норм в российском законодательстве по вопросам ремонта образовательных учреждений свидетельствует о необходимости более детального регулирования как в Законе РФ «Об образовании», так и в иных нормативных правовых актах этой стороны их функционирования.