**Капитальный ремонт арендованного имущества**

По общему правилу здания и сооружения относятся к объектам капитального строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Капитальный ремонт таких объектов предполагает замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов этих конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замену и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов или их элементов, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 616 Гражданского кодекса РФ обязанность по осуществлению капитального ремонта переданного в аренду имущества несет арендодатель, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Для согласования проведения капитального ремонта арендодателем, сторонам нет необходимости включать в договор какие-либо условия.

Указанная норма диспозитивна, поэтому стороны вправе в соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ возложить обязанность по осуществлению капитального ремонта на арендатора.

Кроме того, по некоторым видам имущества требованиями документации может быть предусмотрено проведение планового капитального ремонта с определенной периодичностью (п. 2.3.6 межгосударственного стандарта ГОСТ 18322-2016 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения», введенного в действие Приказом Росстандарта от 28.03.2017 № 186-ст).

Если плановый или неплановый ремонт предусмотрен нормативными документами, стороны могут согласовать, что арендатор обязан производить только плановый капитальный ремонт имущества, а арендодатель - неплановый, или иным образом распределить обязанности по проведению капитального ремонта.

Помощник прокурора

Спас-Деменского района А.Н. Лозовская