

исх. 171 от 17.10.2024

**Министру Российской Федерации
по делам гражданской обороны,
чрезвычайным ситуациям и ликвидации
последствий стихийных бедствий,
генерал-лейтенанту
А.В. Куренкову**

Уважаемый Александр Вячеславович!

Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» по результатам рассмотрения обращений членов Ассоциации об ответственности собственников помещений в многоквартирных домах за ненадлежащее соблюдение требований пожарной безопасности полагает необходимым обратиться в Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий с предложением о внесении изменений в действующее законодательство об административных правонарушениях в части усиления ответственности собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме за нарушения требований противопожарной безопасности.

В соответствии с Критериями оснащения зданий системой противопожарной безопасности и автоматическими установками пожаротушения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.09.2021 №1464 жилые здания (в том числе многоквартирные жилые дома) высотой более 28 метров должны быть оснащены системой противопожарной безопасности и автоматическими установками пожаротушения.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме входит, в том числе, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно статьям 161, 162 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме. Управляющая компания по заданию собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Пунктом 20 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года №290 установлено, что к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания общего имущества относятся, в том числе: техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода.

В соответствии с пунктами 10, 11, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 (далее – Правила №491) общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества с соблюдением, в том числе, мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

В силу пункта 54 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 №1479 на управляющую организацию возложены обязанности по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения, обеспечению исправного состояния указанных средств.

Средства пожарной безопасности устанавливаются при строительстве многоквартирных домов как в местах общего пользования, так и жилых (нежилых) помещениях многоквартирного дома, являющихся частной собственностью.

Определение принадлежности указанных средств к общему имуществу или к индивидуальной собственности осуществляется на основании сведений проектной документации. Так, если согласно документам, средства пожарной безопасности представляют собой часть системы пожарной сигнализации, такое имущество будет являться общим. Ответственность за него несёт управляющая организация (ч. 1.1, 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п. п. 10, 42 Правил № 491). Если внутриквартирные датчики пожарной безопасности, согласно проекту, не являются противопожарной системой многоквартирного дома или её частью, то бремя содержания такого имущества будет лежать на собственнике квартиры (ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При осуществлении предпринимательской деятельности управляющие организации зачастую сталкиваются со случаями намеренного (умышленного) повреждения собственниками помещений в многоквартирном доме внутриквартирных датчиков, являющихся частью общедомовой системы противопожарной безопасности. Более того, в силу действующего принципа неприкосновенности жилища (ст.3 ЖК РФ) управляющие организации зачастую лишены возможности оперативного устранения недостатков в работе указанных датчиков, так как собственники помещений в многоквартирном доме препятствуют сотрудникам управляющей организации в предоставлении доступа в соответствующее жилое помещение для проведения ремонтных работ.

Подобные факторы негативным образом отражаются на благоприятных и безопасных условиях проживания всех собственников помещений в многоквартирном доме, так как недобросовестное поведение одного владельца квартиры ставит под угрозу безопасность жизни и здоровья иных жильцов.

Положениями части 1 статьи 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, предусматривающая для граждан санкцию в виде предупреждения или штрафа в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Вместе с тем, диспозиция указанной нормы не распространяется на вышеописанные случаи, а санкция, по мнению Ассоциации, не способна мотивировать собственников помещений в многоквартирном доме к надлежащему отношению к средствам пожарной безопасности многоквартирного дома, как и к безопасному предоставлению управляющей организации доступа в жилое помещение для обслуживания вышеуказанных систем.

Описанное поведение собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, при этом, обладает повышенной степенью общественной вредности, так как влияет на права и законные интересы значительного количества граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Законодательство об административных правонарушениях, таким образом, нуждается в дополнениях в части установления ответственности для собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме за повреждение средств пожарной безопасности

