

Пожарная безопасность МКД

Несоблюдение пожарной безопасности МКД может привести не только к финансовым потерям в виде утраты материальных ценностей, административных штрафов и временному прекращению хозяйственной деятельности, но и к гибели людей, а значит — к уголовной ответственности. Чтобы избежать подобного рода негативных последствий, следует неукоснительно соблюдать установленные законодательством нормы для мероприятий в области профилактики и борьбы с возгораниями.

Каким требованиям должна отвечать пожарная безопасность в МКД

Законы и различные акты, отраслевые, ведомственные и региональные нормативы регламентируют деятельность управляющих компаний и ЖКХ, а также представляют собой агрегацию опыта по предотвращению пожаров. К сожалению, данные документы достаточно часто содержат противоречащие друг другу утверждения или устаревшие требования. При этом важно понимать, что подобный факт все равно не исключает необходимости соблюдения правил, описанных в этих актах. Пункт 1 части 1.1. статьи 161 ЖК РФ гласит, что собственники жилых или нежилых помещений в МКД должны содержать общее имущество, соблюдая требования следующих документов и норм:

- санитарно-эпидемиологического законодательства;
- норм технического регулирования; строительных норм;
- правил пожарной безопасности;
- кодексов Российской Федерации;
- законодательства о защите прав потребителей.

Только абсолютное соблюдение всех вышеперечисленных документов поможет обеспечить пожарную безопасность в МКД.

Первым делом собственники, представители управляющей компании и иные заинтересованные лица должны проверить пожарную безопасность МКД на соответствие всем требованиям и нормам. Не стоит подходить к данному вопросу исключительно с формальной точки зрения, так как сохранность жизней всех людей, которые пребывают на территории дома, напрямую зависит от уровня его защищенности от огня. Первоначально система борьбы с возгораниями должна быть заложена еще на стадии разработки проекта МКД. Затем согласно этому документу реализуются все запланированные меры на этапе строительства. В дальнейшем, при вводе МКД в эксплуатацию, ответственность за пожарную безопасность ложится на управляющую компанию или ТСЖ. На этапе предпроектной подготовки должен быть собран пакет документов, в состав которого входят пояснительная записка и графические материалы. Эти бумаги представляют собой описание и обоснование будущего проекта, а также включают в себя изложение мер по предотвращению возгораний в МКД (согласно статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Кроме того, пакет документов также должен содержать часть, где отражается раздел «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности» (согласно статье 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» существуют определенные требования к соблюдению мер для борьбы с возгораниями, которые распространяются также на жилые многоквартирные дома.

Согласно этим предписаниям для обеспечения пожарной безопасности МКД необходимо:

- сохранять устойчивость здания или сооружения, а также обеспечивать прочность несущих строительных конструкций в течение времени, которое может потребоваться на экстренную эвакуацию людей в случае пожара и осуществление иных действия для сокращения ущерба от него;

- ограничивать образование и распространение опасных пожарных факторов в пределах очага возгорания;
- обеспечивать сохранность соседних зданий и сооружений (исключить распространение пожара);
- эвакуировать людей в безопасное место, устранив нанесение вреда их здоровью и жизни огнем;
- обеспечить свободный доступ пожарников к очагам возгорания и местам локализации пламени и беспрепятственную доставку во все помещения дома необходимых для тушения пожара средств;
- предоставить возможность подачи ОГТВ в очаг возгорания;
- согласно статье 8 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» необходимо обеспечить условия беспрепятственного проведения всех мероприятий, направленных на спасение людей и сокращение ущерба окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений от возникшего пожара.

На стадии проектирования МКД требования к механической безопасности и ее обеспечению в доме включают в себя учет аварийной расчетной ситуации, имеющей небольшую вероятность возникновения и малую продолжительность, однако являющейся важной из-за возможных последствий в виде достигнутого предельного состояния, которое может случиться из-за пожара или из-за отказа одной из несущих строительных конструкций (согласно пункту 6 статьи 16 данного ФЗ).

Проектная документация МКД должна также содержать обоснования:

- противопожарного разрыва или расстояния от проектируемого дома до ближайшего здания, сооружения или наружной установки;
- принимаемых значений характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- принятых разделений здания или сооружения на пожарные отсеки; расположения, габаритов и протяженности, обеспечения противодымной защиты путей эвакуации людей при возникновении возгорания, характеристик пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, а также количества, расположения и габаритов эвакуационных выходов;
- характеристик или параметров систем обнаружения пожара (извещателей), оповещения и управления эвакуацией людей при возникновении огня (СОУЭ), учитывающих особенности групп населения с ограниченными возможностями здоровья с точки зрения передвижения (инвалидов), а также автоматического пожаротушения (АУПТ) и систем противодымной защиты;
- мер, которые приняты для обеспечения возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи ОГТВ к очагу возгорания, параметров систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;
- организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации (согласно статье 17 Федерального закона № 384-ФЗ).

Согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (распространяется на проектирование и строительство вновь сооружаемых и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав зданий другого функционального назначения) в каждом МКД обязательно должны быть предусмотрены все необходимые инженерные системы для защиты от пожара, регламентированные соответствующими нормативными документами:

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией»;
- СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- ФЗ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в главе 19 этого закона подробно изложены правила для состава и функциональных характеристик систем обеспечения пожарной безопасности МКД, электроустановок,
- АУПТ и АУПС, СОУЭ, эвакуационных и аварийных путей и выходов, противодымной защиты, противопожарного водоснабжения);
- другими нормативными актами.

Важно знать и понимать, что на жильцов также возлагается ответственность за пожарную безопасность МКД. Аналогичные обязательства несут и арендаторы помещений, управляющая компания или ТСЖ и уполномоченные должностные лица.

Что грозит за нарушение требований пожарной безопасности МКД

Как говорилось выше, ответственным за пожарную безопасность МКД назначается руководитель управляющей компании или какой-либо человек. Следовательно, и санкции за нарушение соответствующих нормативов и мер применяются к тому же человеку.

Как гласит п. 1 ст. 20.4 КоАП РФ, несоблюдение требований пожарной безопасности может обернуться для ответственного лица не только предупреждением, но и наложением административного штрафа. Размер взыскания будет неодинаков для разных категорий: для граждан – в размере от 1 до 1,5 тыс. руб.; для должностных лиц – от 6 до 15 тыс. руб.; для юрлиц – от 150 до 200 тыс. руб. Сумма штрафа за нарушение отдельных требований пожарной безопасности определяется согласно пп. 3–8 вышеуказанной статьи. Важно знать, что в судебной практике очень редко встречается формулировка о наличии признаков малозначительности отклонения от требований пожарной безопасности, так как нарушения такого рода представляют прямую угрозу не просто здоровью, но и жизням людей. Однако ответственное лицо может снизить штраф ниже минимального порога, который равен 150 000 рублей.

Так, в постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2014 по делу № А43-19497/2013 суд уменьшил размер взыскания со 150 тыс. руб. до 20 тыс. руб. для ТСЖ по определенным основаниям. Обвинительный приговор был пересмотрен связи с тем, что ТСЖ не является коммерческой организацией и была создана для управления общим имуществом МКД, взносы со стороны собственников помещений дома – это единственный источник дохода и финансирования деятельности ТСЖ.

При этом, как разъяснено в постановлении Конституционного Суда РФ от 25.05.2014 № 4-П, до внесения в КоАП РФ надлежащих изменений размер административного штрафа, назначаемого юрлицам за совершение административных правонарушений, минимальная величина взыскания за которые установлена в сумме 100 тыс. руб. и более, может быть снижен на основе требований Конституции РФ и с учетом правовых позиций Конституционного Суда РФ. Такое послабление возможно, если наложение штрафа в установленных соответствующей санкцией КоАП пределах не отвечает целям административной ответственности и с очевидностью влечет избыточное ограничение прав юридического лица.

В случае когда организация не хочет вести судебные разбирательства, то во время составления протокола можно предпринять попытку договориться о наложении штрафных санкций на ТСЖ или управляющую компанию в размере, равном наказанию, применяемому к юридическому лицу, а на руководителя – как к должностному лицу. При такой схеме общее взыскание не так сильно ударит по бюджету компании.

В случае когда нарушение мер пожарной безопасности влечет за собой смерть человека или

причинение тяжкого вреда его здоровью, то виновное лицо привлекается не к административной, а к уголовной ответственности. При этом согласно ст. 219 Уголовного кодекса Российской Федерации минимальное наказание за такое правонарушение – 7 лет лишения свободы.

Как управляющая компания может оспорить предписания ГПН по поводу нарушения пожарной безопасности МКД

Чаще всего управляющая компания или ТСЖ пытаются оспорить предписания Государственного пожарного надзора, аргументируя свое поведение тем, что мероприятия по профилактике и борьбе с возгораниями не предусматриваются договором о содержании дома, а значит и плата с собственников жилья за эти работы не взимается. Таким образом, УК и ТСЖ пытаются снять с себя ответственность за пожарную безопасность МКД.

Существует два вида отношения с точки зрения суда к вышеописанному вопросу.

1. Данный подход превалирует над вторым. Суть его заключается в том, что действия по обеспечению исполнения нормативных требований к эксплуатации и содержанию МКД, проходящие в штатном режиме, возложены на управляющего как бы заочно, по умолчанию. При этом все срочные, неотложные и сезонные работы также считаются предусмотренными договором на содержание МКД и должны выполняться вне зависимости от того, прописаны ли они в соглашении в виде конкретных действий со стороны управляющей компании или нет (постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2014 по делу № А43-8800/2014, ФАС СЗО от 21.05.2013 по делу № А26-9656/2012). Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2014 по делу № А76-6230/2013 разъясняет, что обязательства управляющего по соблюдению мер и выполнению работ заключаются не в отдельных мероприятиях по факту относительно имущества, а в комплексном руководстве активами МКД. Иначе говоря, обязанности директора хозяйствующей компании не нужно воспринимать как обособленные действия, так как он обязан обеспечить эффективное обслуживание всего имущества, которое ему вверено, а это в том числе подразумевает и соблюдение пожарной безопасности.

2. Этот подход подразумевает, что большинство полномочий, которые возложены на управляющую компанию или ТСЖ, просто неосуществимо без общего собрания собственников жилья, а значит и решение владельцев относительно выполнения работ по соблюдению мер пожарной безопасности МКД должно быть сформулировано. Задача хозяйствующей организации при этом заключается в том, чтобы обеспечить возможность принятия такого решения. А это значит – совершить нужные шаги, чтобы инициировать собрание собственников помещений и объяснить им необходимость утвердить те или иные меры, выполнение тех или иных действий. Кроме того, необходимо оговорить с жильцами сроки и стоимость этих работ. Например, в постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2014 по делу № А60-8210/2014 судьи освободили ТСЖ от административной ответственности, подчеркнув факт невиновности. Такое решение было принято в связи с тем, что в процессе судебных разбирательств был установлен факт наличия предпринятых мер для сбора финансовых средств от жильцов со стороны ТСЖ. Привлеченные деньги должны были пойти на противопожарные мероприятия. На состоявшемся собрании сотрудники ТСЖ объяснили необходимость проведения работ по предписанию Государственного пожарного надзора. Были озвучены сроки и предоставлены сметы. Однако собственники приняли решения об отказе в финансировании и не стали платить из личных средств за эти мероприятия.

Другое дело, которое было рассмотрено в постановлении ФАС ВВО от 25.04.2014 № А28-9515/2013, завершилось вменением административного наказания управляющей компании за не проявление инициативы со стороны последней, направленной на организацию собрания. Судьи постановили, что УК виновна также в связи с отсутствием разъяснений необходимости устранения всех обнаруженных нарушений пожарной безопасности.

Достаточно часто УК стараются обжаловать предписания Государственного пожарного надзора и указывают, что все обнаруженные этим органом нарушения связаны исключительно с недоработками застройщика. Однако чаще всего этот довод вовсе не состоятелен. Судьи почти всегда полагают, что поддержание в исправном порядке всех систем и средств противопожарной

защиты и обеспечение пожарной безопасности МКД должно быть заботой хозяйствующей компании вне зависимости от действий или бездействия застройщика. В случае обнаружения недоработок последнего управляющий обязан составить письменное обращение в компетентные органы по данному вопросу и указать несоответствие требованиям пожарной безопасности МКД. При бездействии застройщика УК должна своими силами провести ремонт и уже потом взыскать с него понесенные расходы (решение АС Нижегородской области от 03.09.2014 по делу № А43-3252/2014, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2014 по делу № А43-28310/2013)

Большинство нарушений, касающихся пожарной безопасности МКД, связаны с самовольством собственников жилья и квартирантов (установка непредусмотренных проектом МКД перегородок, дверей в подъезде, создание тамбуров и кладовых помещений и так далее). Однако этот факт не является основанием для снятия обязательств с управляющего МКД за несоблюдение требований по предотвращению возгораний в здании.

Судьи подчеркивают, что УК и ТСЖ обязаны принимать все меры, которые необходимы для ликвидации отклонений от норм пожарной безопасности МКД: начиная от письменного уведомления проживающих в доме о необходимости устранения проблем и заканчивая обращением в суд с соответствующим заявлением (постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2014 по делу № А56-25055/2013). Лишь только тогда, когда управляющий действительно сделал все возможное для приведения обстановки в соответствие с правилами, но по каким-либо причинам, которые от него не зависят, работы выполнены не были, он может не быть осужденным за административное правонарушение по несоблюдению требований пожарной безопасности.

Эксперт ЖКХ А.В.Тетлянов