

УДК 614.841:699.81

doi: 10.37657/vniipo.avpb.2022.43.44.005

ПРОТИВОПОЖАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Наталья Васильевна Перегудова, Павел Павлович Кононко, Дмитрий Анатольевич Черныш, Екатерина Александровна Филатова

Всероссийский ордена “Знак Почета” научно-исследовательский институт противопожарной обороны Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (ФГБУ ВНИИПО МЧС России), г. Балашиха, Московская область, Россия.

Аннотация. В статье анализируются действующие нормативные правовые акты и нормативные документы по пожарной безопасности при планировке, застройке и содержанию придомовой территории многоквартирных жилых домов. По итогам проведенного анализа и изучения статистики случаев перекрытия подъездов/проездов при возникновении пожара в многоквартирных домах населенных пунктов сформулированы основные проблемы, связанные с нарушением обязательных требований пожарной безопасности в исследуемой области, а также предложены их решения.

Ключевые слова: многоквартирный дом, содержание придомовой территории, обязательные требования, пожарная безопасность, ответственность управляющей организации

Для цитирования: Перегудова Н.В., Кононко П.П., Черныш Д.А., Филатова Е.А. Противопожарное содержание придомовых территорий многоквартирных жилых домов // Актуальные вопросы пожарной безопасности. 2022. № 3 (13). С. 49–55. <https://doi.org/10.37657/vniipo.avpb.2022.43.44.005>.

FIRE-PROTECTION MAINTENANCE OF ADJACENT TERRITORIES OF APARTMENT HOUSES

Natalia V. Peregudova, Pavel P. Kononko, Dmitry A. Chernysh, Ekaterina A. Filatova

All-Russian Research Institute for Fire Protection (VNIIPO), the Ministry of the Russian Federation for Civil Defence, Emergencies and Elimination of Consequences of Natural Disasters (EMERCOM of Russia), Balashikha, Moscow region, Russia.

Abstract. The article analyzes the current regulatory legal acts and regulatory documents on fire safety concerning the planning, construction and maintenance of the adjacent territory of apartment houses. The analysis and investigation of statistics of cases of overlapping of entrances/driveways in case of fire in apartment houses of the settlements is implemented. The main problems related to the violation of mandatory fire safety requirements in the studied area are formulated based on the results of analysis and their solutions are proposed.

Keywords: apartment house, maintenance of the adjacent territory, mandatory requirements, fire safety, responsibility of housing company

For citation: Peregudova N.V., Kononko P.P., Chernysh D.A., Filatova E.A. Fire-protection maintenance of adjacent territories of apartment houses. Aktual'nye Voprosy Pozharnoi Bezopasnosti – Current Fire Safety Issues, 2022, no. 3, pp. 49-55. (In Russ.). <https://doi.org/10.37657/vniipo.avpb.2022.43.44.005>.

Придомовая территория в соответствии с СП 476.1325800.2020 [1] – это часть участка многоквартирного жилого дома (группы домов), которая примыкает к жилым зданиям и находится в преимущественном пользовании жителей домов, и предназначенная для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (домов). Данная территория отделена от внутриквартальных территорий общего пользования периметром застройки, а также ландшафтными и планировочными решениями.

В свою очередь, согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации [2] (далее – ЖК РФ) и ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ [3] земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Вопросы о порядке использования придомовой территории, согласно ЖК РФ, решаются путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством очного и заочного, а также очно-заочного голосования. Вместе с тем существует перечень документов, требования которых должны соблюдаться как жителями домов, так и управляющими организациями. В этот перечень входят:

- постановление Правительства Российской Федерации № 290 [4] (далее – ПП РФ № 290);

- постановление Госстроя Российской Федерации № 170 [5] (далее – Постановление Госстроя № 170).

В соответствии с вышеназванными документами выделим несколько особо важных моментов, касающихся вопросов пожарной безопасности:

- в целях пожарной безопасности, согласно указанным документам, должны выполняться работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (п. 27 ПП РФ № 290);

- должны проводиться техническое обслуживание и ремонт электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода и элементов молниезащиты (п. 20 ПП РФ № 290). Организации по обслуживанию жилищного фонда (управляющая компания) обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории (п. 3.6.4 Постановления Госстроя № 170);

- организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать наличие первичных средств пожаротушения, исправность пожарных гидрантов. Телефонные номера экстренных служб должны вывешиваться в месте, доступном для посетителей. Один раз в год в ходе весеннего осмотра управляющей компанией должен проводиться инструктаж нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности (п. 2.1 Постановления Госстроя № 170).

Касаясь вопроса о пожарных проездах, следует начать с того, что такие проезды должны быть ко всем зданиям и сооружениям. Это закреплено в п. 1 ч. 1

ст. 90 Федерального закона № 123-ФЗ [6]. Они могут быть как специальными, так и совмещенными с функциональными проездами. Их надлежащее техническое содержание (в любое время года) обеспечивают правообладатели земельных участков (п. 71 постановления Правительства Российской Федерации № 1479 [7]) (далее – Правила противопожарного режима). Запрещается использовать для стоянки автомобилей на территории населенных пунктов площадки для пожарной техники, включая разворотные, предназначенные для ее установки, в том числе для забора воды, подачи средств тушения, доступа пожарных на объект защиты, а также не допускается перекрытие проезда для пожарной техники (п. 71 Правил противопожарного режима).

Пожарные проезды располагаются на определенном расстоянии от зданий и сооружений. Основные требования к устройству пожарных проездов для зданий высотой до 50 м содержатся в приказе МЧС России № 288 [8]. Расстояние пожарного проезда измеряется от внутреннего края проезда до наружной стены или другой ограждающей конструкции жилых зданий (п. 8.8 Приказа МЧС России № 288):

- 5–8 м – для зданий высотой до 28 м включительно;
- 8–10 м – для зданий высотой более 28 м.

Минимальная ширина проездов зависит от высоты здания, сооружения и составляет (п. 8.6 Приказа МЧС России № 288):

- 3,5 м – для зданий высотой до 13 м включительно;
- 4,2 м – для зданий высотой от 13 до 46 м включительно;
- 6 м – при высоте здания более 46 м.

В свою очередь, длина регламентируется только для тупиковых пожарных проездов и должна составлять максимум 150 м и заканчиваться площадкой для разворота техники размером 15 × 15 м. Сквозной проезд (через арку) должен быть минимум 3,5 м в ширину и 4,5 м в высоту (п. 8.11 Приказа МЧС России № 288).

В настоящее время зачастую проезд к жилому дому ограничивается шлагбаумом, особенно в городской местности. Это могут быть как автоматические шлагбаумы, так и ручные. В целях своевременного проезда пожарной техники, согласно п. 71 Правил противопожарного режима, при установке шлагбаума должны быть соблюдены определенные условия:

- система противопожарной защиты в случае пожара должна обеспечивать автоматическую разблокировку и (или) открывание шлагбаумов, ворот, ограждений и иных технических средств, установленных на проездах и подъездах, а также нахождение их в открытом положении для обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники;

- допускается ручное открывание при организации круглосуточного дежурства персонала непосредственно у места установки шлагбаума, ворот, ограждения и иных технических средств на проездах или дистанционно при устройстве видео- и аудиосвязи с местом их установки.

Согласно оперативным данным за период с 2017 по 2021 год общее количество пожаров вследствие позднего прибытия пожарной охраны к месту пожара из-за перекрытия подъездов и проездов составило 752 ед. Из них наибольшее количество произошло в 2019 году – 342. Наименьшее в 2018 году – 79 (см. таблицу).

Случаи перекрытия подъездов/проездов при возникновении пожара в многоквартирных домах населенных пунктов

Условия, способствовавшие развитию пожара/местонахождение		Количество пожаров в год, ед.				
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Позднее прибытие подразделений пожарной охраны к месту пожара вследствие перекрытия подъездов, проездов к месту пожара	В населенных пунктах (всего)	106	79	342	89	136
	Многоквартирный жилой дом	64	58	137	38	34

Обеспечение возможности проезда пожарной техники является в первую очередь зоной ответственности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Так, в соответствии с Федеральным законом № 69-ФЗ [9] ответственность за соблюдение и нарушение требований по пожарной безопасности несут: собственники имущества, руководители управляющей организации и лица (в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности), ответственные за пожарную безопасность на конкретном объекте (в данном случае, в многоквартирном доме).

Самым распространенным способом организации контроля за общим имуществом и соблюдения требований пожарной безопасности на придомовых территориях является делегирование полномочий по управлению многоквартирным домом специальной организации – управляющей компании.

Вместе с тем, согласно ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, если управление многоквартирным домом ведет управляющая компания, то она несет ответственность перед собственниками за состояние и содержание общего имущества, в том числе и за соответствие требованиям пожарной безопасности.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем меры пожарной безопасности (подп. «е» п. 10 постановления Правительства Российской Федерации № 491 [10]).

В связи с этим необходимо проведение профилактических мероприятий как для управляющих организаций, так и для физических лиц, проживающих в населенных пунктах. Понимание возможных причин возникновения и распространения пожаров поможет жителям более ответственно относиться к выбору парковочного места или же установкам шлагбаумов. То же самое касается и управляющих организаций, для которых стоит задача максимально часто и эффективно проводить собственные проверки и профилактические инструктажи в области пожарной безопасности.

При всем при этом следует заметить, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1090 [11] (далее – ПДД), владельцы автотранспортных средств имеют право парковать машины на придомовой территории в тех местах, где это не запрещено специальными дорожными знаками. В то же время может образоваться ситуация, когда, например, житель многоквартирного дома припарковал свой автомобиль на придомовой территории по правилам ПДД, но нарушением установленных в Приказе МЧС России № 288 требований по необходимой минимальной ширине пожарных проездов. Таким образом, возникает правовая неопределенность, заключающаяся в том, что эвакуация автомобиля возможна только в пределах, установленных ПДД, уполно-

моченными на то сотрудниками, к которым не относятся инспекторы Государственного пожарного надзора.

Одновременно с этим ответственность за такое нарушение требований пожарной безопасности несет управляющая организация (далее – УО), поскольку она обязана обеспечивать меры пожарной безопасности и отвечать за соблюдение соответствующих требований.

В то же время воспрепятствовать сложившейся ситуации УО никак не может. Все доступные механизмы, которые УО могла бы использовать для предотвращения возникшей ситуации, не носят обязательного характера, например: регулярное информирование жителей МКД о необходимости соблюдать требования пожарной безопасности, писать претензии владельцам машин, нарушающим соответствующие требования и т. д.

Анализ судебной практики также показал, что почти во всех случаях возникновения подобных ситуаций ответственность полностью ложится именно на УО. Например, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2021 № 06АП-2503/2021 по делу № А04-9390/2020, в котором УО требовала отменить постановление ГУ МЧС России по Амурской области о привлечении к административной ответственности по ч. 1 ст. 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ [12] (не обеспечен исправный подъезд (проезд) к многоквартирному жилому дому).

Однако есть и примеры, когда суды разделяют ответственность между собственником МКД и УО. Примером служит апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 24.12.2020 № 33-2015/2020. В данном определении суд пришел к выводу о том, что вред имуществу истца (жильца МКД) был причинен в результате действий (бездействия) обоих ответчиков, а именно собственника одной из квартир МКД и управляющей компанией. Тем самым в своем решении суд взыскал с них ущерб в равных долях.

Следует отметить, что с 1 марта 2022 года в действие вступил приказ МЧС России № 596 [13] (далее – Приказ), предназначенный для повышения квалификации руководителей организаций, индивидуальных предпринимателей, лиц, назначенных руководителем организации, индивидуальным предпринимателем ответственными за обеспечение пожарной безопасности, в том числе в обособленных структурных подразделениях организации. Его целью является подготовка слушателей и (или) повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации, направленные на совершенствование и (или) получение ими новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности по исполнению требований по обеспечению пожарной безопасности на объектах защиты. Данный Приказ затрагивает в том числе и управляющие организации. Он предоставляет возможность для подготовки необходимых кадров, ответственных за пожарную безопасность в управляющих компаниях. Как следствие, Приказ должен сократить количество нарушений правил пожарной безопасности в населенных пунктах и усовершенствовать навыки и практические умения, необходимые для качественного исполнения возложенных на УО обязанностей.

Предложения по совершенствованию противопожарного содержания придомовых территорий многоквартирных домов населенных пунктов

Специализированные площадки для пожарной техники следует сопровождать знаком 5.27 «Зона с ограничением стоянки» ПДД. Это обусловливается тем, что дорожный знак 3.28 ПДД «Стоянка запрещена», который устанавлива-

ется в настоящее время в зонах для парковки пожарной техники, не распространяется на инвалидов I–II групп, лиц, перевозящих инвалидов, а также на детей-инвалидов. Таким образом, в соответствии с ПДД на таких площадках правомерно могут находиться автотранспортные средства. Также для более убедительного воздействия на граждан следует устанавливать знак 5.27 «Зона с ограничением стоянки» наряду со знаком 8.24 «Работает эвакуатор» ПДД.

В перспективе также необходимо наладить механизм взаимодействия между органами МВД и МЧС в контексте урегулирования ситуаций, связанных с нарушением обязательных требований пожарной безопасности на придомовой территории. В этой связи следует указать и УО, что делать в ситуациях, когда собственники помещений в многоквартирных жилых домах припарковывают автомобили с нарушением минимальных установленных расстояний для проезда пожарной техники.

Список литературы

1. СП 476.1325800.2020. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов [Электронный ресурс] (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 24 янв. 2020 г. № 33/пр). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. Собрание законодательства РФ 2005 г. № 1 (часть 1), ст. 14. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации от 3 апр. 2013 г. № 290. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс]: постановление Госстроя Рос. Федерации от 27 сент. 2003 № 170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности: Федер. закон Рос. Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 4 июля 2008 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 11 июля 2008 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации от 16 сент. 2020 г. № 1479. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям [Электронный ресурс]: приказ МЧС России от 24 апр. 2013 г. № 288.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О пожарной безопасности [Электронный ресурс]: Федер. закон Рос. Федерации от 21 дек. 1994 г. № 69-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 18 нояб. 1994 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации от 13 авг. 2006 г. № 491. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О Правилах дорожного движения [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации от 23 октяб. 1993 г. № 1090. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 дек. 2001 № 195-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 20 дек. 2001 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26 дек. 2004 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Об утверждении типовых дополнительных профессиональных программ в области пожарной безопасности [Электронный ресурс]: приказ МЧС России от 5 сент. 2021 № 596. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

**Статья поступила в редакцию 12.05.2022;
одобрена после рецензирования 26.05.2022;
принята к публикации 02.06.2022.**

Перегудова Наталья Васильевна – заместитель начальника отдела; **Кононко Павел Павлович** – начальник сектора; **Черныш Дмитрий Анатольевич** – младший научный сотрудник; **Филатова Екатерина Александровна** – младший научный сотрудник.

Всероссийский ордена “Знак Почета” научно-исследовательский институт противопожарной обороны Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (ФГБУ ВНИИПО МЧС России), г. Балашиха, Московская область, Россия.

Natalia V. Peregudova – Deputy Head of Department; **Pavel P. Kononko** – Chief of Sector; **Dmitry A. Chernysh** – Junior Researcher; **Ekaterina A. Filatova** – Junior Researcher.

All-Russian Research Institute for Fire Protection (VNIIPO), the Ministry of the Russian Federation for Civil Defence, Emergencies and Elimination of Consequences of Natural Disasters (EMERCOM of Russia), Balashikha, Moscow region, Russia.