

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 января 2016 года

г. Краснодар

Прикубанский районный суд города Краснодара в составе:
Судьи Рогачевой Я.Ю.
при секретаре Фатько Е.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Парпулы Ивана Ильича к Главному управлению МЧС по Краснодарскому краю об оспаривании предписания по устранению требований пожарной безопасности; заинтересованное лицо ТСЖ «Тургеневский двор-3»,

УСТАНОВИЛ:

Парпула И.И. обратился в Прикубанский районный суд г. Краснодара суд с административным иском к Главному управлению МЧС по Краснодарскому краю об оспаривании предписания по устранению требований пожарной безопасности.

Требования Парпулы И.И. мотивированы следующим. ГУ МЧС по Краснодарскому краю 28.05.2015г. проведена внеплановая проверка на предмет соблюдения требований пожарной безопасности в принадлежащих ему нежилых помещениях. По результатам указанной проверки 29.05.2015г. выдано предписание об устранении выявленных нарушений. Между тем, он, как собственник нежилых помещений, не является лицом, ответственным за состояние общего имущества многоквартирного дома, в том числе общедомовой автоматической пожарной сигнализации. Соответственно, ему не может быть вменено в обязанность выполнение работ по ее эксплуатации, поскольку данная обязанность возложена на обслуживающую многоквартирный дом организацию – ТСЖ «Тургеневский двор – 3».

На основании изложенного просит признать незаконным и отменить предписание № 127\1\4 по устранению требований пожарной безопасности, выданное 29.05.2015г. Парпула И.И. Главным управлением МЧС по Краснодарскому краю.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 04.12.2015г., в качестве заинтересованного лица к участию в деле привлечено ТСЖ «Тургеневский двор-3».

Административный истец Парпула И.И. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки суд не известил, ходатайств об отложении слушания дела в суд не поступало. Его представитель по доверенности Нежина А.В. в судебном заседании пояснила следующее. Парпула И.И. было вынесено предписание об устранении нарушений, выявленных при проведении проверки, а именно неисправного состояния автоматической пожарной сигнализации. Между тем, сигнализация проходит через весь дом, обслуживает более одного помещения, в связи с чем обслуживание сигнализации не может быть разделено на зоны ответственности. Не возражала, что имеются нарушения в работе противопожарной сигнализации. Однако Парпула И.И. платит за содержание нежилых помещений, в состав этой платы входит обслуживание сигнализации. Полагала, что предписание вынесено ненадлежащему субъекту, в связи с чем Парпула И.И. не должен предписание выполнять. Система пожаротушения является общим имуществом многоквартирного дома, в связи с чем обслуживать ее

должно товарищество собственников жилья. На основании изложенного, просила удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

В судебном заседании представитель административного ответчика ГУ МЧС по КК по доверенности Погребняк В.И. возражал против удовлетворения заявленных требований. Так, ГУ МЧС по КК проверялись помещения, принадлежащие на праве собственности Парпуле И.И., однако в деле имеются также материалы проверки ТСЖ, которые также понесли ответственность за содержание мест общего пользования. ТСЖ «Тургеневский двор-3» предписание не обжаловали, выполнили его положения и устранили недостатки. Пожарная сигнализация не общедомовая коммуникация, а является установкой иных систем. Имеются поправки в проектную документацию дома, которыми сигнализация разделена – ТСЖ несет ответственность за свою часть сигнализации, административный истец – за свою. На основании изложенного, просил отказать в удовлетворении заявленных требований.

Представитель заинтересованного лица ТСЖ «Тургеневский двор-3» по доверенности Ибрагимов Р.И. в судебном заседании пояснил следующее. Он является членом правления ТСЖ с 2012г., всегда системы пожарной сигнализации были разделены. Безусловно, система должна быть подключена к одному пульту, ТСЖ готово присоединить систему административного истца к своей. Однако неработающие датчики, неработающий кабель пожароохранной сигнализации, провода пожароохранной сигнализации обязан заменить собственник помещения. ТСЖ получило такое же предписание, выполнило все работы, так как данные требования действительно законны. Повторная проверка, которая проходила в декабре, указала, что ТСЖ поменяло всю систему сигнализации в местах общего пользования, восстановило систему водяного пожаротушения. Однако пожароохранная сигнализация и сплинклерная система, которые находятся в помещении рынка, в иных помещениях, принадлежащих на праве собственности Парпуле И.И., который сдает помещения в аренду, должны обслуживаться собственником. Рынок-место массового скопления людей, по техническим пожарным нормами там должна находиться сплинклерная система, которая предусмотрена проектом многоквартирного дома. И эту систему внутри своего помещения должен обслуживать административный истец. Однако Парпула И.И. не обслуживает собственную систему пожаротушения, что причиняет значительный ущерб всему дому и создает угрозу его функционирования, тогда как в доме проживает 235 человек. Внизу, в помещениях административного истца, годами ничего не обслуживается в целях экономии, хотя Парпула И.И. на протяжении 9 лет не платит за обслуживание имущества. Исключительно после арестов судебных приставов на счета административного истца, происходит принудительное взыскание оплаты. Таким образом, Парпула И.И. не желает приводить нежилые помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в нормальное состояние, он лишь получает арендную плату. Полагал, что иск административным истцом также подан с целью не нести никаких расходов. На основании изложенного, просил отказать в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, приходит к следующему.

Парпула И.И. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, данный факт подтверждается свидетельством ИФНС № 4 (л.д. 8).

Как следует из материалов дела, Парпуле И.И. принадлежат на праве собственности нежилые помещения цокольного этажа №№ 1-5, 11-25, 27-33, 35, 39, 40, 42 здания лит. под/А, нежилые помещения первого этажа №№ 26-46, 49 здания лит. А, нежилые помещения второго этажа №№ 4-6, 9-31, 34, здания лит. А,

назначение – нежилое, по адресу г. Краснодар, ул. Гагарина, ул. Тургенева, дом 232/109.

Право собственности Парпулы И.И. на указанные объекты недвижимого имущества зарегистрировано в порядке, установленном действующим законодательством (свидетельство о государственной регистрации права: л.д. 9).

Указанные нежилые помещения расположены в многоквартирном жилом доме, используются Парпула И.И. в предпринимательской деятельности, сдаются в аренду, в том числе в качестве торговых рыночных мест. Указанные обстоятельства нашли свое подтверждение в ходе слушания дела и не оспаривались сторонами в судебном заседании.

На основании распоряжения от 20.05.2015 № 127, ГУ МЧС России по Краснодарскому краю проведена внеплановая выездная проверка ИП Парпула И.И. по указанному адресу на предмет соблюдения обязательных требований, установленных правовыми актами в сфере пожарной безопасности.

По результатам проведенной проверки составлен акт, а также выдано оспариваемое предписание № 127/1/4 по устранению нарушений обязательных требований пожарной безопасности.

При этом орган государственного пожарного надзора вменил заявителю следующие нарушения.

Автоматическая пожарная сигнализация находится в неисправном состоянии, а именно: провода и кабели, прокладываемые в коробах, не имеют маркировку в начале и конце коробов, а также в местах подключения их к электрооборудованию, а также на поворотах трассы и на ответвлениях.

Автоматическая пожарная сигнализация находится в неисправном состоянии, а именно: кабельные линии систем противопожарной защиты не выполнены огнестойкими кабелями с медными жилами, не распространяющими горение при групповой прокладке по категории А по ГОСТ Р МЭК 60332-3-22 с низким дымо- и газовыделением (нг-LSFR) или не содержащими галогенов (нг-HFFR) с учетом обеспечения функционирования линий связи между техническими средствами автоматических установок пожарной сигнализации при пожаре в течении времени, необходимого для обнаружения пожара, выдачи сигналов об эвакуации, в течении времени, необходимого для эвакуации людей, а также времени, необходимого для управления другими техническими средствами.

Не обеспечено наличие инструкции о порядке действий дежурного персонала при получении сигналов о пожаре и неисправности систем противопожарной защиты объекта.

Руководитель организации не организовал не реже 1 раза в квартал проведение проверки работоспособности системы противопожарной защиты объекта (автоматических установок пожарной сигнализации, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации и системы дымоудаления), с оформлением соответствующего акта проверки (л.д. 10-12).

Суд обращает внимание, что представитель административного истца в судебном заседании не оспаривал тот факт, что выявленные ГУ МЧС по Краснодарскому краю нарушения пожарного законодательства действительно имеют место быть, однако не был согласен с тем, что Парпула И.И. является лицом, ответственным за состояние противопожарной сигнализации.

Между тем, ответственность за состояние пожароохранной сигнализации и сплинкерной системы, расположенных в нежилых помещениях, в том числе помещениях массового скопления людей – рынка, следует возложить на собственника указанных помещений – Парпулу И.И., по следующим основаниям.

Так, решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу А32-28889\2014 от 13.10.2015г., отказано ИП Парпула И.И. в удовлетворении требований

об обязанности ТСЖ «Тургеневский двор-3», принять в управление, не включенное в утвержденный 08.07.2014г. председателем ТСЖ «Тургеневский двор-3», перечень общего имущества многоквартирного дома, имущество в следующем составе:

Оборудование системы пожарного тушения: водопроводные сети системы водяного пожаротушения, включая транзитный трубопровод от станции подготовки, ответвленные от него трубопроводы в помещения общей площадью 1 472 кв.м. №№ 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50 первого этажа здания литер А; второго этажа №№ 4, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 3 здания литер А; помещение общей площадью 1 233, 04 кв.м., №№ 1-5, 11-25, 26-34, 35, 39, 40, 42, 43 на цокольном этаже здания под\А; помещение общей площадью 1 233, 04 кв.м. №№ 4-6, 9-31, 34 второго этажа здания литер А; сплинкерные установки пожаротушения внутри помещений. Оборудование системы пожарного оповещения: слаботочные провода и пожарные извещатели, задействованные в обслуживании нежилых помещений: общей площадью 1 472 кв.м. №№ 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50 первого этажа здания литер А; второго этажа №№ 4, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 3 здания литер А; помещение общей площадью 1 233, 04 кв.м., №№ 1-5, 11-25, 26-34, 35, 39, 40, 42, 43 на цокольном этаже здания под\А; помещения общей площадью 1 233, 04 кв.м. №№ 4-6, 9-31, 34 второго этажа здания литер А; помещение общей площадью 34,94 кв.м. №№ 5,6 здания литер А; помещение общей площадью 44 кв.м. № 7 здания литер А; помещение общей площадью 47, 37 кв.м. № 8 здания литер А; помещение общей площадью 91, 36 кв.м. №№ 6-10 цокольного этажа здания литер под\А; помещение общей площадью 105, 67 кв.м. №№ 18-20 первого этажа здания литер А; помещение общей площадью 37, 36 кв.м. №№ 15-17 первого этажа здания литер А (л.д. 100-113).

Также суд обращает внимание, что Государственной Жилищной инспекцией Краснодарского края 15.08.2014г. проведена проверка, в ходе которой установлено, что нарушений правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, не установлено.

Суд критически относится к сообщению ООО «ЭлитАльянс» относительно того, что пожарная сигнализация в принадлежащих Парпула И.И. нежилых помещениях отнесена к общедомовой системе пожарной сигнализации, так как указанные доводы являются голословными и не подтверждены доказательствами (л.д. 16).

Между тем, в соответствии со ст. 289 ГК РФ, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290).

В силу требований п. 1 ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Суд учитывает положения п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 64, в соответствии с которым, отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ, к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В силу изложенного, собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Кроме того, из п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 64, следует, что при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

При этом, согласно п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 64, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

Также суд учитывает положения п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 64, согласно которым в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Суд полагает, что критерием отнесения имущества к общему имуществу многоквартирного жилого дома, является его функциональное назначение, которое должно предполагать его использование для обслуживания более одного помещения в здании.

Так, из определения Конституционного Суда РФ от 19.05.2009г. № 489-О-О следует, что к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, отвечающее закрепленным в этих законоположениях юридическим признакам: во-первых, это нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме (речь идет, в частности, о таких помещениях, как лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование), во-вторых, это крыши и ограждающие конструкции, в-третьих, это находящееся в данном доме оборудование - механическое,

электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений.

Указанное имущество находится в общей долевой собственности всех собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме. Соответственно, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

При этом, помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 ГК Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При определении состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует, как указано в пункте 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3).

Суд отмечает, что Парпула И.И. является собственником спорных нежилых помещений, указанные обстоятельства подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права.

Следовательно, данные нежилые помещения не могут являться общим имуществом многоквартирного жилого дома, в связи с чем обязанность по эксплуатации данного имущества несет административный истец.

В соответствии с п. 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

При этом суд учитывает положения постановления Президиума ВАС РФ от 02.03.2010г. № 13391\09, согласно которым правовой режим помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.01.2013г. № 11401\12.

ИП Парпула И.И. на момент проведения проверки, принадлежали нежилые помещения цокольного, первого, второго и третьего этажа, общей площадью 4 063, 82 кв.м.

Из материалов дела следует, что в конце 2006г.. компания ООО «МП Агропромсервисбыт», на основании договора № 77 от 11.06.2003г.. дополнительного соглашения от 25.10.2006г., акта приема-передачи от 17.10.2006г.,

приобрела все нежилые помещения в многоквартирном доме по указанному адресу. Впоследствии ООО «МП Агропромсервисбыт» произвело отчуждение части помещений физическим лицам (л.д. 115 -121).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.08.2012г., ООО «МП Агропромсервисбыт» признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство. Нежилые помещения общей площадью 4 101, 18 кв.м., были переданы в собственность Парпулы И.И.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу требований ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В соответствии с п. 2 ст. 36 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Между тем, ст. 135 ЖК РФ предусмотрено, что товарищество собственников жилья обязано обслуживать общее имущество в многоквартирном доме.

Суд учитывает решение Верховного Суда РФ от 26.05.2008г. № ГКПИ08-1022, в котором указано, что п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме определяет содержание и границы внутридомовой системы электроснабжения, включаемой в состав общего имущества, не относя к такому имуществу индивидуальные приборы учета электрической энергии, а также внешнюю границу сетей электро-, тепло- и водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, и границу эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о том, что система пожарной сигнализации в той части, в которой она находится в местах общего пользования, подлежит обслуживанию товариществом собственников жилья. Система пожарной сигнализации в той части, в которой она находится в помещениях собственников, не относится к общему имуществу многоквартирного жилого дома, и, следовательно, не подлежит обслуживанию товариществом собственников жилья.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Федерального закона от 21.12.1994г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», организации обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны; разрабатывать и осуществлять меры пожарной безопасности.

Согласно п. 7 ст. 63 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Первичные меры пожарной безопасности включают в себя обеспечение связи и оповещения населения о пожар.

Таким образом, оспариваемое административным истцом предписание является законным и обоснованным, в связи с чем суд полагает необходимым отказать в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении требований Парпулы Ивана Ильича к Главному управлению МЧС по Краснодарскому краю об оспаривании предписания по устранению требований пожарной безопасности.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение одного месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда изготовлено 28.01.2016 года.

Судья

**РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ**

14.05 2016
Копия верна. Судья:
Секретарь.



Трошито и прокумеровано на

к 18) листак 2016 г.

Секретари

