

Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, на организации, осуществляющие обслуживание жилищного фонда, возложены обязанности по соблюдению правил пожарной безопасности на подведомственных объектах, проведению осмотра пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

При этом пунктом 3.4.6 Правил технической эксплуатации жилищного фонда также установлено, что не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается, в том числе, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом) (подпункт «б» пункта 16).

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе, меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности (подпункт «е» пункта 11). Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42).

Анализируя изложенные выше нормы закона можно прийти к выводу о том, что именно на организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (управляющая компания, товарищество собственников жилья или жилищные кооперативы), возложены обязанности по содержанию общего имущества находящегося на обслуживании дома, в том числе обязанности о соблюдении требований пожарной безопасности.

Возложив на себя функции по управлению жилым домом, лицо, управляющее многоквартирным домом, возложил на себя обязанности, в том числе, по обеспечению мер пожарной безопасности в данном жилом доме. Следовательно, осуществляя функции по надлежащему содержанию общего имущества названного многоквартирного дома, обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, именно управляющая организация обязана обеспечить соблюдение нормативных правовых актов в сфере пожарной безопасности.

Следовательно, именно управляющая организация является субъектом административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 20.4 КоАП и на эту организацию накладывается штраф за размещение сараев в подвале дома.

На собственников помещений в многоквартирном доме такая ответственность не может быть возложена, поскольку заключая договор управления с управляющей организацией или объединившись в товарищество собственников жилья с целью управления жилыми и не жилыми помещениями в доме и создания благоприятных условий их проживания, возложили обязанность по соблюдению требований пожарной безопасности в данном доме на управляющую организацию.

Управляющая организация обязана принимать все необходимые меры по их соблюдению, в том числе обязать собственников квартир, допустивших строительство или использование сараев, их освободить и демонтировать, но только в том случае если такое строительство или использование не отвечает подпунктам «а» и «г» пункта 23 ППРФ № 390 и пункту 3.4.6 Правил технической эксплуатации жилищного фонда.

Общей долевой собственностью всех собственников помещений многоквартирного жилого дома, на основании [статьи 36 ЖК РФ](#), являются в том числе:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Под процитированный пункт 2 подпадают и кладовые и колясочные и иные места общего пользования, традиционно используемые собственниками жилого дома по своему назначению.

Как указано в п. 3.4.5. [Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170](#) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", "входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток".

Учитывая особый режим такого вида общего имущества как подвал жилого дома с находящимися в нем инженерными коммуникациями, следует констатировать, что ограничение пользования (запрет открытого доступа) со стороны управляющей (обслуживающей жилой дом) организации, в отсутствие принятого общим собранием собственников помещений решения об определении порядка пользования подвалом, правомерен.

Определение порядка пользования общим имуществом - подвалом жилого дома.

В законодательстве отсутствует специальная норма, регламентирующая процедуру или особенности определения порядка пользования как подвалом жилого дома, так и в целом общим имуществом собственников. Однако, это не исключает возможность применения [статьи 247 ГК РФ](#), согласно которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Определить порядок пользования помещениями подвала правомочно общее собрание собственников помещений дома.

Согласно ч. 5 [статьи 161.1 ЖК РФ](#) совет многоквартирного дома выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме... Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

На возможность определения порядка пользования общим имуществом здания указывал и Высший Арбитражный Суд РФ.

Как разъяснено в п. 6 [Постановления](#) Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания",

"по решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном [статьями 44 - 48 Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений".