**TO THE PROBLEM OF BARRIERS ERECTED ON THE LANDING IN THE STAIRWELL OF APARTMENT BUILDINGS**

**Prudnikova А.Е.**

*сandidate of jurisprudence, assistant professor,*

*assistant professor of civil law.*

*Kuban State University, Krasnodar, Russia*

**Tkach Е. G.**

*Student of 4 course of the Faculty of Law*

*Kuban State University.*

*Krasnodar, Russia*

**К ВОПРОСУ О ВОЗВЕДЕНИИ ПЕРЕГОРОДОК НА ЛЕСТНИЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ В ПОДЪЕЗДАХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Прудникова А.Е.**

Кубанский государственный университет,

г. Краснодар, Россия, к.ю.н., доцент

**Ткач Е.Г.**

Кубанский государственный университет,

студентка 4 курса юридического факультета.

**Abstract.**

This article discusses the problem of "capture" of the owners of the landing adjacent apartments. We are talking about the construction of cutoff walls, forming additional lobbies, which are installed in apartment buildings owners in front of the two or three apartments.

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются проблемы «захвата» части лестничной площадки собственниками прилегающих к ней квартир. Речь идет о возведении отсекающих перегородок, образующих дополнительные тамбуры, которые устанавливаются в многоквартирных жилых домах собственниками перед входом в две или три квартиры.

**Keywords:** apartment building, total share ownership, partition on the landing, dismantling barriers, judgment.

**Ключевые слова:** многоквартирный жилой дом, общая долевая собственность, перегородка на лестничной площадке, демонтаж перегородок, судебное решение

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме [1]. Квартиры могут принадлежать на праве собственности не только гражданам, но и юридическим лицам, Российской Федерации и ее субъектам, муниципальным образованиям. Но есть особый перечень помещений, относящихся к общей долевой собственности: это помещения в доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, имеющие инженерные коммуникации. Также к этой категории относятся помещения, обеспечивающие социально-бытовые потребностей собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и т.п.

Статья 36 Жилищного кодекса РФ [2] (далее по тексту – ЖК РФ) также относит «крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения» к общей долевой собственности. Необходимо упомянуть и земельный участок, на котором расположен многоквартирной дом как объект общей долевой собственности.

Как мы видим перечень общего имущества собственников дома весьма обширен, поэтому на практике довольно часто можно встретить нарушения порядка пользования этим имуществом.

Во многих многоквартирных домах можно наблюдать ситуацию, когда на лестничной площадке два собственника квартир, расположенных рядом, решили по взаимной договоренности возвести перегородку, которая огородит их квартиры от остальных соседей по лестничной клетке. При этом указанные собственники не произвели никаких действий, направленных на согласование такого мини-строительства. Законно ли это?

Возводя перегородку на лестничной площадке, собственники не задумываются о последствиях своих действий, пренебрегают нормами жилищного и гражданского законодательства, игнорируют противопожарные нормы и правила.

В соответствии со ст. 289 и п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ [3] (далее по тексту – ГК РФ) собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему жилым помещением принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Статья 36 ЖК РФ более подробно конкретизирует объекты, подпадающие под общее имущество. Пункт второй Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года [4], также содержит аналогичный перечень общего имущества. Огораживать «карман» или «уголок» означает «владеть и пользоваться этим имуществом». Это делается с целью воспрепятствования пользования общим имуществом для остальных собственников. Согласно ч. 1 ст. 247 ГК РФ «владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, то есть по соглашению всех собственников квартир в многоквартирном доме». Поэтому, прежде чем возводить перегородку, необходимо согласовать это во всеми собственниками квартир в доме. Этой позиции в большинстве случаев придерживается и судебная практика.

Согласно п. 1.7.1. Постановления Госстроя от 27.09.2003 года № 170 [5], переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Очевидно, что возведение перегородок в местах общего пользования существенно затрудняет подход специалистов управляющих организаций к некоторым элементам общего имущества для целей обследования, ремонта, уборки. За возведённой конструкцией могут находиться инженерное оборудование – щитки, пролегать кабели и т.д. В этом же Постановлении говорится о том, что самовольно устроенные перегородки в местах общего пользования могут быть демонтированы по решению суда. Обратиться в суд с исковым заявлением о демонтаже перегородки могут собственники квартир, товарищество собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ), управляющая компания, или иной специализированный кооператив.

Так, ТСЖ «Вавиловский» обратилось в суд с иском к П. об устранении препятствий в реализации прав и обязанностей по управлению многоквартирным домом и выполнению требований пожарной безопасности, а именно демонтировать капитальную металлическую дверь, установленную в квартирном тамбуре перед входом в квартиру. В Апелляционном определении Пермского краевого суда от 28 августа 2013 г. по делу № 33-7251 суд обязал гражданина П. произвести демонтаж возведенной «перегородки» по причине того, что она перекрывала шахту дымоудаления системы противодымной защиты здания, а также доступ к распределительному электрощиту и техническому помещению шахты мусоропровода. [6]

Возведение перегородки на лестной площадке ведёт к нарушению санитарно-технических, противопожарных норм. Пренебрегая этими нормами, собственники не задумываются о последствиях. Согласно п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25, «пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологически и иных требований законодательства» [7]. В Российской Федерации действует Федеральный закон «О пожарной безопасности» [8], который в п.16 закрепляет норму о Правилах противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 [9]. В Правилах отсутствует непосредственный запрет на установку дополнительных дверей в общий коридор (на площадку лестничной клетки). Ранее в РФ действовали Правила пожарной безопасности (ППБ 01-03), утвержденные приказом МЧС РФ от 18.06.2003 года № 31, где в п. 40 был закреплен четкий запрет на строительство на лестничных площадках многоквартирного дома каких бы то ни было перегородок.

Однако, возводя перегородку, что согласно п. 23 Правил противопожарного режима на объектах (зданиях, сооружениях, кроме индивидуальных жилых домов) необходимо учитывать, что на них запрещается: снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации; производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией), устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения. Кроме того, в соответствии с п. 36 Правил противопожарного режима при эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается: устраивать пороги на путях эвакуации (за исключением порогов в дверных проемах), раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей; загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов.

Изучив судебную практику по данной проблеме, можно встретить случаи отхождения судов от формального разрешения подобного рода споров между лицами, которые возвели перегородку, и иными собственниками-соседями. Если перегородка никому не мешает, не нарушает права и интересы других собственников, то суд может отказать в удовлетворении требования о ее демонтаже. В данном случае речь идет об отсекающих перегородках, которые образуют дополнительные тамбуры, устанавливаемые перед входом в две или три квартиры. Такие перегородки перед квартирами выполняют дополнительную функцию, связанную с сохранностью имущества - электросчетчиков, а также кабельных и телефонных проводов[10]. Эти перегородки, как правило, не создают препятствий другим жильцам дома в пользовании площадкой и примыкающими к ней лестницей и лифтом. Но такое строение опять же должно соответствовать противопожарным правилам, о которых упомянуто выше.

Установление перегородки на межквартирной лестничной клетке приводит к уменьшению размеров общего имущества многоквартирного дома путем реконструкции, так как лестничная клетка отнесена Жилищным кодексом РФ к общему имуществу. В этом случае согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ **уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно** только с согласия всех собственников (без исключения) **помещений в данном доме путем его реконструкции**. В то же время возможно получить во временное **безвозмездное** пользование часть лестничной клетки, согласно ч. 4 ст. 36 ЖК РФ предусматривающей, что п**о решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам**в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Таким образом, часть лестничной клетки, исходя из толкования закона, может быть передана заинтересованным лицам (собственникам отдельных квартир) **не в собственность и не навсегда**, а  только во **временное пользование**. Данный факт влечет возможность в любой момент прекращения такого пользования по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

Поэтому суды, в случае возникновения споров в таких случаях применяют часть 3 ст. 36 ЖК РФ, согласно которой необходимо получить согласие всех собственников на осуществление подобных действий.

Примером изложенного выше является извлечения из апелляционного определения Омского областного суда от 14.11.2012 года по делу № 33-7139/2012: «..довод апелляционной жалобы о том, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции, а межквартирные лестничные площадки и коридор относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома, не могут повлечь отмену постановленного решения, поскольку, в данном случае, речь идет о сложившемся порядке пользования общим имуществом». Кроме того, доказательств, подтверждающих нарушение прав, в связи с оборудованием спорных конструкций, истца Г. в силу положений ст. 56 ГПК РФ, суду не представила[11]. То есть, здесь очевиден факт оставления перегородки на лестничной клетке в неизменном виде, так как по мнению судебной коллегии нарушения прав истца не было.

Интересен другой пример из судебной практики. Решением Колпинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 24.10.2011 года перегородка в подъезде между двумя квартирами была оставлена, исковые требования о ее демонтаже удовлетворены не были. Ответчик перед возведением строения на лестничной площадке постарался соблюсти всю процедуру по строительству, а именно согласовал возможность строительства со всеми службами, составив и утвердив план строительства. Суд посчитал, что ответчиком доказан тот факт, что работы по перепланировке помещения лестничной площадки выполнены в соответствии с требованиями строительных норм и правил, санитарных норм, работы произведены в соответствии с согласованной в установленном порядке проектной документацией. Однако, интересен тот факт, что ответчик провел голосование среди жильцов по поводу строительства перегородки в заочной форме, но при этом собрал только две третьих голосов от всех жильцов дома. Согласно же ч. 3 ст. 36 ЖК РФ должно быть получено согласие всех жильцов дома. Но суд счел собранное количество голосов достаточным для оставления перегородки на лестничной клетке.

Вместе с тем, в большинстве случаев, судебная практика идет по иному пути, выносит решения о демонтаже перегородок в подъезде.

Таким образом, можно сделать вывод, что строительство перегородок на лестничных клетках в подъездах многоквартирных домов, на территории относящейся к общей долевой собственности, встречается очень часто. Проблема заключается в том, что собственники, возможно, в силу низкого уровня правой культуры или нежелания траты времени на узаконивание своих действий по данному виду строительства, пренебрегают правовыми нормами. Вследствие этого суды вынуждены рассматривать подобного рода споры, и, как показывает практика, решения выносятся не в пользу «самовольных строителей». Однако, при наличии согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, установка перегородок возможна при соблюдении требований пожарной безопасности.

**Список использованной литературы:**

1. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: ФЗ РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: ФЗ РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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: Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.
5. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // Российская газета. 2003. 23 октября.
6. Апелляционное определении Пермского краевого суда от 28 августа 2013 г. по делу № 33-7251 // СПС «Гарант».
7. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.
8. О пожарной безопасности: Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 35. Ст. 3649
9. О противопожарном режиме: Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2415.

Можно ли установить перегородку на лестничной площадке в подъезде? // <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178>

Апелляционное определение Омского областного суда от 14.11.2012 по делу № 33-7139/2012 // СПС «Гарант».

**References:**

1. Approval of the Regulations on the recognition of the premises of residential premises, residential premises unfit for habitation, and a multi-apartment house emergency and subject to demolition or reconstruction: Resolution of the RF Government of 28.01.2006, the number 47 // Meeting Zuko-lation of the Russian Federation. 2006. № 6. Art. 702.
2. Housing Code of the Russian Federation: the Federal Law of 29.12.2004 number 188-FZ // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 2005. number 1 (Part 1). Art. 14.
3. The Civil Code of the Russian Federation. Part One: The Federal Law dated November 30, 1994 № 51-F3 // SZ the Russian Federation. 1994. № 32. Art. 3301.
4. Approval of the common property of the content of the Regulation in an apartment house and board size changes Rules for maintenance and repair of the dwelling in the case of the provision of services and performance of works on management, maintenance and repair of common property in mnogokvartir Mr. house of inadequate quality and (or) with interruptions exceeding the set duration: Government Decree dated August 13, 2006 № 491 // SZ the Russian Federation. 2006. № 34. Art. 3680.
5. On approval of rules and standards of housing technical operation: the Gosstroy of the Russian Federation Decree of 27 September 2003 № 170 // the Russian newspaper. 2003 on 23 October.
6. Appeals definition of the Perm Regional Court on 28 August 2013 in the case № 33-7251 // SPS "Garant".
7. On approval of rules for use of living spaces: RF Government Resolution dated January 21, 2006 № 25 // SZ the Russian Federation. 2006. № 5. Art. 546.
8. On Fire: The Federal Law of 21 December 1994. № 69-FZ // SZ the Russian Federation. 1994. № 35. Art. 3649.
9. About firefighting mode: RF Government Resolution dated April 25, 2012 № 390 // SZ the Russian Federation. 2012. № 19. Art. 2415.
10. Can I install a partition on the landing in the stairwell? // <http://logos-pravo.ru/article.php?id=178>
11. Appeals definition of the Omsk Regional Court of 14.11.2012 in case № 33-7139 / 2012 // SPS "Garant".