

## Информационное письмо

*Применение противопожарных требований к зданиям, введенным в эксплуатацию до момента вступления в силу таких требований: новые подходы Верховного Суда*

11 июня 2019

### Уважаемые дамы и господа!

Обращаем ваше внимание на актуальную практику Верховного Суда РФ (Определение ВС РФ от 16 апреля 2019 года № 306-КГ18-21677) по вопросу об обязательности для собственника здания противопожарных требований, вступивших в силу после ввода в эксплуатацию такого здания.

#### Суть спора:

- Главное управление МЧС РФ по Самарской области выдало организации предписание об устранении нарушений требований противопожарной безопасности, выразившихся в отсутствии автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией людей.
- Организация оспорила предписание в суде, указав что здания были введены в эксплуатацию до 1966 года, задолго до момента вступления в силу спорных требований, в отношении зданий с момента ввода в эксплуатацию не проводились реконструкция, перевооружение или капитальный ремонт, поэтому новые требования к ним не применимы.

#### Позиция арбитражных судов:

Арбитражные суды второй и третьей инстанций согласились с позицией истца, указав, что требования об оборудовании автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией людей установлены сводом правил, вступившим в силу в 2009 году. В обоснование суды сослались на ч. 4 ст. 4 ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» («**Регламент**»), которая устанавливает запрет обратной силы противопожарных тре-

бований, установленных в соответствии с Регламентом, в отношении объектов защиты, которые были введены в эксплуатацию до дня вступления в силу Регламента. Поскольку, как отметили суды, Управление не доказало факт реконструкции, перевооружения или капитального ремонта зданий после вступления в силу спорных требований, они не подлежат применению.

Такая позиция судов соответствовала ранее складывавшейся судебной практике, в том числе Верховного Суда РФ (определение от 23.07.2017 № 306-КГ17-1633, определение от 19.06.2018 № 302-КГ18-7228) и разъяснениям МЧС РФ (письмо от 28.12.2015 № 43-6281-19), согласно которым новые противопожарные требования, не относящиеся к эксплуатации объекта, применимы к зданию только в случае осуществления его реконструкции, капитального ремонта или перевооружения.

#### Позиция Верховного суда РФ:

Верховный суд РФ не согласился с формальным подходом нижестоящих судов и отправил дело на новое рассмотрение на основании следующего:

- 1 Период постройки и введения объекта недвижимости в эксплуатацию, как отметил суд, не освобождает собственника здания от соблюдения действующих (введенных после сдачи дома в эксплуатацию) норм и правил, что обусловлено уровнем современных рисков возникновения и распространения пожара.
- 2 Суды должны были исследовать обстоятельства, свидетельствующие о наличии угрозы жизни и здоровью людей вследствие возмож-

ного возникновения пожара, и оценить возможность устранения нарушения новых противопожарных требований без проведения реконструкции, капитального ремонта или вмешательства в объемно-планировочное решение здания.

Таким образом, исходя из позиции ВС РФ само по себе отсутствие доказательств проведения реконструкции, перевооружения или капитального ремонта после ввода в здание в эксплуатацию не является основанием для неприменения новых противопожарных требований. Суд исходит из того, что по подобным спорам, при наличии угрозы жизни и здоровью людей, необходимо оценивать возможность выполнения новых требований без вмешательства в объемно-планировочное решение здания.

Отметим, что данная позиция была позднее подтверждена в схожем деле по зданию в Красноярском крае (Определение Верховного Суда от 29.05.2019 N 302-ЭС19-1733 по делу N А33-14695/2017), в связи с чем мы не исключаем дальнейшего развития судебной практики по пути обяания собственника проводить работы по капитальному ремонту или перевооружению в целях снижения соответствующих рисков.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей  
Жарский**

**Партнер**

Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура,  
Корпоративное право / M&A,  
Недвижимость

E: andrey.zharskiy@alrud.com

#### Рекомендации:

- 1 В случае споров с МЧС РФ касательно применения новых противопожарных требований к старым зданиям необходимо иметь в виду, что одной ссылки на то, что после вступления в силу таких требований объемно-планировочное решение здания не менялось, может быть недостаточно. Необходимо учитывать, что по таким делам может потребоваться проведение оценки пожарного риска, а также доказывание невозможности выполнения новых требований без проведения работ по реконструкции, капитальному ремонту или вмешательства в объемно-планировочное решение здания в формате судебной или внесудебной экспертизы.
- 2 При заключении договора аренды сторонам целесообразно прямо разграничить обязательства по выполнению новых противопожарных требований. В противном случае могут возникать споры, т.к. выполнение таких работ с точки зрения общих правил об аренде может быть квалифицировано как текущий или капитальный ремонт, под которыми стороны обычно не имеют в виду выполнение каких-либо противопожарных требований. Например, квалификация таких работ как текущего ремонта будет означать, что по общему правилу они выполняются арендатором.