

# НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## АВЕСТА

юридическая группа

## 1. Правовые последствия эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию

Частью 5 статьи 9.5. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство.

Ответственность установлена в виде административного штрафа

- на граждан в размере от 500 до 1 000 рублей;
- на должностных лиц - от 1 000 до 2 000 рублей;
- на юридических лиц - от 10 000 тысяч до 20 000 рублей.

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ (далее ГрК РФ) объектом незавершенного строительства признается объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Порядок выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрен положениями ст. 55 ГрК РФ.

Проблема эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию остается актуальной независимо от того, зарегистрировано ли право собственности на здание, строительство которого не завершено, или нет.

---

## Разъяснения ВАС РФ о правоприменении

Как следует из постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011г. № 11 «О некоторых вопросах применения особенной части КоАП РФ» субъектом данного административного правонарушения является **лицо, непосредственно осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства.**

В том случае, если эксплуатация объекта капитального строительства осуществляется несколькими лицами одновременно, к административной ответственности может быть привлечено каждое из таких лиц, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым.

**Следует отметить позицию Пленума ВАС РФ**, изложенную в постановлении от 25.01.2013г. №13 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды», из которой следует, что отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом аренды, в момент передачи этого объекта арендатору само по себе не влечет недействительности договора аренды.

При наличии соответствующих оснований лица (арендатор и/или арендодатель), виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, подлежат привлечению к административной ответственности в соответствии с частью 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Кроме того, Пленум ВАС РФ подчеркивает, что **передача объекта аренды арендатору до ввода его в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ не противоречит положениям ГК РФ.**

---

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

***Суд признал незаконным привлечение общества к ответственности по части 5 ст. 9.5. КоАП РФ, поскольку в действиях общества отсутствует событие вменяемого ему правонарушения***

10-й Арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение АС Московской области от 05.07.2013 по делу N А41-15663/13 об удовлетворении требования общества о признании незаконным и отмене постановления Подмосквовного Главгосстройнадзора о привлечении общества к административной ответственности по части 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Общество осуществляло реконструкцию ряда объектов на основании соответствующего разрешения.

Разрешение на ввод реконструированных объектов в эксплуатацию обществом получено не было, однако решением Арбитражного суда Московской области по другому делу за обществом было признано право собственности на эти объекты. Указанным решением проверено и подтверждено соответствие спорных объектов предъявляемым требованиям.

Таким образом, формальное отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при наличии судебного акта, не образуют состав административного правонарушения.

Судом было отмечено, что судебный порядок признания права на вновь созданный объект недвижимости исключает необходимость получения указанного разрешения и в дальнейшем, поскольку является установленным законом альтернативным административному способам легализации постройки.

В решении Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-25694/2013 изложена аналогичная правовая позиция.

В передаче дел в Президиум ВАС РФ было отказано, поскольку суды сделали правильный вывод об отсутствии оснований для привлечения заявителей к административной ответственности.

---

***Общество не подлежит привлечению по части 5 ст. 9.5. КоАП, поскольку осуществляло эксплуатацию только части объекта, разрешение на ввод которого в эксплуатацию отсутствовало***

2-й Арбитражный апелляционный суд отменил решение АС Костромской области по делу № А31-6076/2012 о привлечении общества к административной ответственности по ч. 5 ст. 9.5. КоАП РФ.

Решением суда первой инстанции общество было привлечено к административной ответственности, поскольку осуществляло эксплуатацию торгового места в объекте капитального строительства – универсального рынка (по договору о предоставлении торгового места, заключенного с застройщиком рынка), не введенного в эксплуатацию.

Свое постановление суд апелляционной инстанции мотивировал тем, что правонарушение, предусмотренное ч. 5 ст. 9.5. КоАП РФ заключается в эксплуатации без разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта строительства как единого целого, а не его отдельных составляющих частей или части его площади.

По мнению суда, такое толкование нормы части 5 статьи 9.5 КоАП РФ основано на положении пункта 10 статьи 1 ГрК РФ, из положений которого следует, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение. Следовательно, часть здания, строения, представляющее собой помещение в данном здании, строении, не может быть квалифицировано в качестве объекта капитального строительства. Такая часть объекта не подлежит самостоятельному вводу в эксплуатацию.

Соответственно, субъектом рассматриваемого административного правонарушения может выступать лишь лицо, осуществляющее самостоятельно или совместно с другим лицом эксплуатацию всего объекта капитального строительства без получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

---

## 2. Субъекты административной ответственности по статье 14.28 КоАП РФ

Часть 1 статьи 14.28 КоАП РФ предусматривает ответственность за привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, при условии, что

- такой дом на момент привлечения денежных средств не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности,

- денежные средства привлечены лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством.

Административная ответственность предусмотрена в виде административного штрафа

- на должностных лиц в размере от 20 000 до 50 000 рублей;
- на юридических лиц в размере от 500 000 до 1 000 000 рублей.

*Следует отметить, что указанная административная ответственность наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.*

---

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

13 мая 2014 года Президиум ВАС рассмотрел дело о возможности наложения штрафа на основании ст. 14.28 КоАП РФ на организации-посредники, которые, не являясь застройщиками, заключают с гражданами предварительные договоры купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем.

Схема построения отношений с дольщиками посредством заключения предварительных договоров является довольно распространенной, ее использует большинство застройщиков после вступления в силу ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Президиум ВАС РФ признал законным привлечение общества к ответственности по ст. 14.28 КоАП РФ, поскольку последнее получило от гражданина денежные средства по предварительному договору купли-продажи квартиры в строящемся доме, не имело статуса застройщика.

Доводы представителя общества о том, что денежные средства были приняты в качестве обеспечительной меры, подлежали возврату гражданину, и фактически не использовались обществом для целей строительства (оставались на расчетном счете общества) судом были отвергнуты.

---

### 3. Правовые последствия строительства без соответствующего разрешения

Частью 1 статьи 9.5. КоАП РФ предусмотрена ответственность за строительство или реконструкцию объектов капитального строительства без разрешения на строительство.

#### Ответственность установлена в виде штрафа

- на граждан в размере от 2 000 до 5 000 рублей;
- на должностных лиц и от 20 000 до 50 000 рублей;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 20 000 до 50 000 рублей;
- на юридических лиц - от 500 000 до 1 000 000 рублей

На юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, возможно наложение административного наказания в виде приостановления их деятельности на срок до девяноста суток.

Как следует из разъяснений Пленума ВАС РФ <sup>1</sup> субъектами ответственности за данное правонарушение, могут являться:

- **застройщик** (заказчик по договору строительного подряда), поскольку в силу статьи 51 ГрК РФ на нем лежит обязанность по получению разрешения на строительство,
- иные лица, осуществляющие соответствующие работы, например, подрядчики или субподрядчики, т.к. они должны удостовериться в том, что застройщик, привлекая их к осуществлению работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обладает соответствующим разрешением.

---

<sup>1</sup>Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011г. № 11 «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ ОСОБЕННОЙ ЧАСТИ КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ



## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Интерес представляет следующий пример из арбитражной практики<sup>2</sup>.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным постановления Госстройнадзора Санкт-Петербурга о привлечении к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5. КоАП РФ.

Госстройнадзор полагал, что работы по сносу здания могут производиться только с целью последующего строительства и воссоздания снесенного объекта, а значит, для проведения сноса обществом здания требовалось получить разрешение на строительные работы.

Арбитражный суд не согласился с мнением Службы строительного надзора. Апелляционная инстанция решение суда о признании постановления незаконным оставила в силе.

Госстройнадзор обратился с кассационной жалобой.

Арбитражный суд кассационной инстанции указал, что разрешая спор, суды обоснованно исходили из того, что в ходе проведения проверки не установлен факт осуществления обществом строительства и реконструкции объекта капитального строительства. В силу п. 13 ч. 1 ст. 1 ГрК РФ под строительством понимается создание зданий, строений и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Факты осуществления строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также демонтажа в составе работ по реконструкции объекта либо строительстве нового объекта должны быть доказаны административным органом. При отсутствии таких доказательств суды обоснованно **отклонили ссылку Госстройнадзора на нормативные акты, регулирующие проведение строительных работ.**

В данном случае административным органом установлен лишь факт демонтажа аварийного здания.

Избежать негативных правовых последствий при осуществлении Вами деятельности в области строительства помогут специалисты в сфере российского права.

---

<sup>2</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 августа 2013 года по делу № А56-55952/2012

## Практика «НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО» Юридической группы АВЕСТА

Специалистами юридической группы «АВЕСТА» накоплен богатый опыт ведения проектов в сфере инвестиций в недвижимость и строительство, в том числе проектов по вопросам купли-продажи и аренды объектов недвижимости, комплексных проектов по промышленному и жилищному строительству, по вопросам взаимодействия с органами государственной власти, в судебных спорах.

Сфера строительного бизнеса с каждым годом приобретает все большую популярность у предпринимателей и инвесторов. В то же время взаимоотношения участников в данной сфере имеют очень сложную и многогранную структуру. Такие взаимоотношения требуют от их участников специальных знаний и опыта, тем более что строительная отрасль затрагивает множество смежных сфер деятельности.

Специалисты Юридической группы «АВЕСТА», обладая глубокими знаниями в области российского права, а также понимая специфику отрасли, качественно и в кратчайшие сроки помогают своим клиентам выгодно совершать сделки с недвижимостью и разрабатывать инвестиционные проекты в сфере недвижимости.

### Наши услуги:

- консультирование по вопросам строительства объектов недвижимости,
- сопровождение инвестиционных проектов,
- правовая оценка инвестиционных проектов в сфере недвижимости и строительства,
- консультирование по вопросам приобретения недвижимости в России и за рубежом,
- сопровождение сделок по приобретению объектов недвижимости гражданами и юридическими лицами,
- сопровождение договоров аренды и лизинга,
- консультирование по вопросам земельного законодательства,
- судебная защита прав собственника недвижимого имущества и иного законного владельца.

---

### Контакты:



**Ирина Куприенко**

Адвокат

Телефон: +7 (495) 562-04-79

ik@avesta-pravo.com

---

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может оказаться полезной для вас.

Данный документ подготовлен в информационных целях и не является юридической консультацией. Юридическая группа АВЕСТА не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования данной информации любыми лицами. Если Вы желаете отказаться от дальнейших рассылок АВЕСТА, то, пожалуйста, ответьте на это письмо с темой Subscribe.