НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ABECTA

юридическая группа

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.

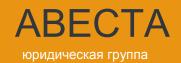
Ответственность установлена в виде административного штрафа

- 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 ли́ца (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 ГрК 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 A41-15663/13 об удовлетворении требования общества о признании незаконным и отмене постановления Подмосковного Главгосстройнадзора о привлечении общества к административной ответственности по части 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Общество осуществляло реконструкцию ряда объектов на основании соответствующего разрешения.

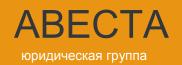
Разрешение на ввод реконструированных объектов в эксплуатацию обществом получено не было, однако решением Арбитражного суда Московской области по другому делу за обществом было признано право собственности на эти объекты. Указанным решением проверено и подтверждено соответствие спорных объектов предъявляемым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

В решении Арбитражного суда Приморского края по делу № A51-25694/2013 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

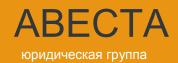
Часть 1 статьи 14.28 КоАП РФ предусматривает ответственность за привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, при условии, что

- 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 куплипродажи 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.



юридическая группа

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

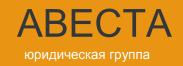
- на граждан в размере от 2 000 до 5 000 рублей;
- на должностных лиц и от 20 000 до 50 000 рублей;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, от 20 000 до 50 000 рублей;
- на юридических лиц от 500 000 до 1 000 000 рублей

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 ¹ 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 капстроительства, обладает соответствующим разрешением.

¹Постановление 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 практики².

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 капстроительства, 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 ссылки 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.

² Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 августа 2013 года по делу № A56-55952/2012



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 куплипродажи 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 глубокие знаниям 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