

20.04.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Обжалование решений надзорных органов без суда

Опубликован [Проект постановления Правительства РФ № 01/01/03-21/00114417 «О применении обязательного досудебного порядка рассмотрения жалоб при осуществлении государственного контроля \(надзора\), муниципального контроля»](#) (далее — [Проект](#)).

[Проект](#) разработан в целях реализации положений [Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле \(надзоре\) и муниципальном контроле в Российской Федерации»](#) (далее — [Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ](#)), который вступит в силу 01.07.2021.

Кому это важно?

[Проект](#) затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию зданий любого назначения.

Что изменится?

[Проектом](#) планируется впервые утвердить Перечень видов контроля, в отношении которых применяется обязательный досудебный порядок рассмотрения жалоб (далее — [Перечень](#)).

В Перечень включены в том числе следующие виды контроля (надзора):

- государственный санитарно-эпидемиологический контроль;
- надзор в области промышленной безопасности;
- пожарный надзор.

В случае принятия Проекта:

- появляется обязательный досудебный порядок обжалования решений надзорных органов;
- обращение в суд будет возможно только после прохождения процедуры досудебного порядка урегулирования спора.

Как сейчас?

В настоящее время обжалование решений (действий) контрольных (надзорных) органов возможно сразу в судебном порядке.

Как поможет система?

Готовитесь к проверке? Воспользуйтесь сервисом «К вам пришла проверка» чтобы снизить вероятность процедуры судебного обжалования.

В случае принятия проекта в сервисе появится алгоритм досудебного обжалования решений надзорных органов в кратчайшие сроки.

Быть в курсе всех изменений легко с сервисом «Новости по эксплуатации зданий» в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

К вам пришла проверка



В своей деятельности специалисты по эксплуатации зданий различного назначения часто сталкиваются с проверками органов государственной власти (МЧС, Ростехнадзор, Госжилинспекция и т.д.).

Проверки проводятся по основаниям и в соответствии с нормами Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".





Проводимые госорганами проверки могут быть:

- плановыми;
- внеплановыми.



Инструкции по работе с госорганами

Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий

 МЧС России	 Ростехнадзор
 Роспотребнадзор	 Госжилинспекция*

* Пользователям «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домуправляющих компаний».

Проверочные листы госорганов

- ▶ Проверочные листы МЧС России
- ▶ Проверочные листы Роспотребнадзора

Узнавайте одними из первых обо всех изменениях в сфере эксплуатации зданий на специализированном [телеграм-канале](#) разработчиков системы [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

А знаете ли вы?

Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за апрель 2021 года

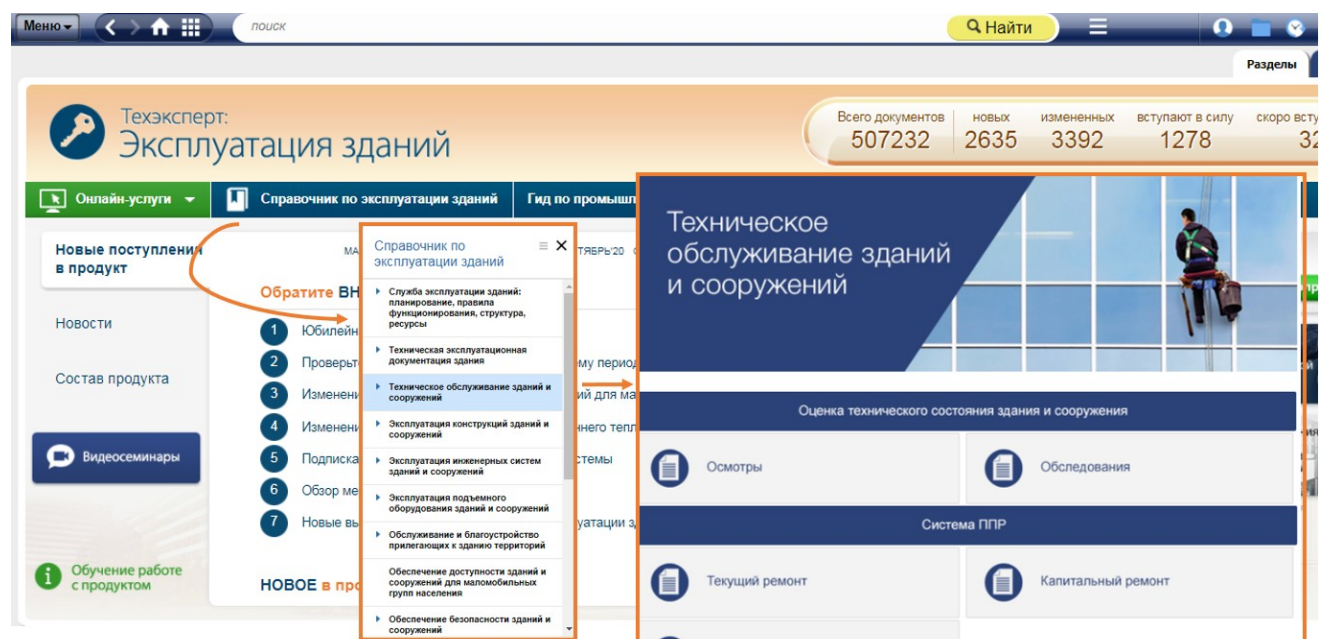


[Список новых документов](#)

Как исключить штрафы до 300 000 руб. при ремонтных работах?

Своевременные работы по обслуживанию зданий и сооружений позволяют сократить расходы на проведение ремонтных работ и исключить штрафы до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ). При этом каждое мероприятие основано на нормативных требованиях, которые необходимо проанализировать, прежде чем приступать к реализации самих процессов. Процесс анализа занимает огромное количество времени, в связи с тем что нормативные требования отражены в разных документах.

Разберитесь в нормативных требованиях к каждому из процессов обслуживания зданий и сооружений при помощи главы «Техническое обслуживание зданий и сооружений».



Справочные материалы в главе «Техническое обслуживание зданий и сооружений» позволят вам:

- быстро найти всю необходимую информацию по техническому обслуживанию зданий и сооружений;
- сократить расходы на проведение работ по текущему и капитальному ремонту за счет своевременного проведения мероприятий по обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем производственных зданий;
- исключить возможность наложения штрафов за нарушение требований специальных технических условий к зданиям и сооружениям при реконструкции или капитальном ремонте до 300 000 руб.

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?
Получите бесплатный доступ на неделю!**

Из зала суда

Перепланировка арендованного нежилого помещения

При арендных отношениях между арендатором и арендодателем зачастую возникают спорные ситуации. Одной из таких спорных ситуаций является перепланировка арендованного здания (помещения). Вопросы перепланировки лежат в зоне ответственности специалистов по эксплуатации зданий. В связи с этим решение подобных спорных ситуаций проходит при их участии.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где арендодатель пытался взыскать с арендатора штраф за несогласованную перепланировку арендованных нежилых помещений.

«Д» (собственник здания, арендодатель) обратился в арбитражный суд с иском к «Р» (арендатору) о взыскании 961 450 руб. штрафа за осуществление перепланировки помещений на основании договора аренды объекта нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения).

В судебном заседании «Д» просил суд обязать «Р» в срок не позднее 3 месяцев с момента вступления решения в законную силу привести планировку нежилого помещения в первоначальное состояние согласно сведениям, содержащимся в техническом паспорте БТИ здания.

«Д» пояснил, что в результате осмотра переданного в аренду «Р» нежилого помещения было выявлено осуществление перепланировки при отсутствии согласия арендодателя и без получения разрешительной документации.

«Р» (арендатор) возражал против удовлетворения исковых требований, пояснив, что арендуемые им нежилые помещения приняты в том виде, в каком они находятся в настоящее время:

— поэтажный план содержал переоборудование;

— приложенный к договору аренды кадастровый паспорт помещения содержит технические ошибки;

— перепланировка арендуемого помещения согласована.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Между «Д» (арендодателем) и «Р» (арендатором) заключен договор аренды объекта нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения).

В приложение к данному договору входят документы БТИ, содержащие сведения об объекте аренды и о его технических характеристиках. Согласно условиям договора аренды, вышеуказанное приложение является его неотъемлемой частью.

Положением договора предусмотрено, что передача объекта недвижимости производится по акту приема-передачи. Также установлено, что на момент подписания акта приема-передачи арендатор подтверждает надлежащее ознакомление с состоянием помещений здания.

Истцом «Д» обязательства по передаче помещений исполнены, что подтверждается актом приема (передачи) нежилого помещения, в соответствии с которым по данным БТИ в помещениях перепланировка отсутствует.

Договором также предусмотрено, что арендодатель имеет право осуществлять контроль за исполнением условий договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями договора и действующего законодательства.

На основании изложенного «Д» произведен осмотр арендованного нежилого помещения (здания).

По результатам осмотра установлено, что:

— в комнатах 3 и 4 помещения VI первого этажа демонтирована перегородка, образована единая комната 3, в которой установлено сантехническое оборудование — унитаз и раковина;

— в комнатах 4, 5 и 6 помещения XIII первого этажа установлены раковины.

В соответствии с положениями договора, в случае выявления арендодателем факта проведения арендатором перепланировки, не соответствующей требованиям договора, арендатор обязан оплатить арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

Также договором установлено право арендатора производить перепланировку объекта нежилого фонда в случае, если в результате перепланировки:

— не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания;

— соблюдаются требования технических регламентов;

— не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан;

— не нарушаются права третьих лиц и отсутствует необходимость внесения изменений в данные государственного кадастра недвижимости и ЕГРН.

На поэтажном плане по состоянию на 2014 год на часть 1-го этажа, помещение XIII в здании имеется отметка БТИ о том, что разрешение на переоборудование не предъявлено.

В экспликации к поэтажному плану помещения 2020 года на нежилое помещение XIII содержатся сведения о том, что помещение переоборудовано без разрешения.

Вместе с тем по итогам судебного разбирательства было установлено, что перепланировка была осуществлена до подписания сторонами договора аренды.

Исходя из материалов дела, суд пришел к следующему выводу.

Итоговое решение

Суд не нашел оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании штрафа в размере 961 450 руб. Это связано с тем, что, исходя из материалов дела:

— подтверждается факт наличия перепланировки до подписания сторонами договора аренды;

— доказательств, что переустройством помещений нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, арендодателем не представлено.

В связи с этим в иске «Д» о взыскании 961 450 руб. штрафа отказано.

Рекомендации

Для того чтобы избежать спорных ситуаций при арендных отношениях, рекомендуем сторонам договора:

— привлекать к обсуждению договорных условий специалиста по эксплуатации зданий;

— детально прописывать все условия, в том числе возможность проведения перепланировки помещений;

— прикладывать к нему все соответствующие документы, которые могли бы подтверждать его реальное состояние при приемке.

В системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме: [Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения.](#)



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Решения Арбитражного суда г. Москвы от 05.04.2021 № А40-207750/2020.

© АО «Кодекс», 2021

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Положение по обработке и защите персональных данных