## Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

## Обжалование решений надзорных органов без суда

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

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

### Кому это важно?

<u>Проект</u> затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию зданий любого назначения.

#### Что изменится?

<u>Проектом</u> планируется впервые утвердить Перечень видов контроля, в отношении которых применяется обязательный досудебный порядок рассмотрения жалоб (далее — Перечень).

в перечень выпочены в том числе следующие виды контроли (падоора).
— государственный санитарно-эпидемиологический контроль;
— надзор в области промышленной безопасности;
— пожарный надзор.
В случае принятия <u>Проекта</u> :
— появляется обязательный досудебный порядок обжалования решений надзорных органов;
<ul> <li>обращение в суд будет возможно только после прохождения процедуры досудебного порядка урегулирования спора.</li> </ul>

B Debenery Bruinnerin B tow rincue cueu/fornine Bruin Kontdoud (hausoda).

### Как сейчас?

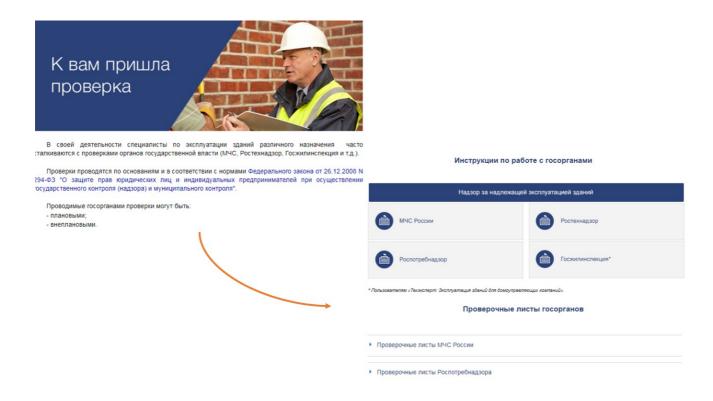
В настоящее время обжалование решений (действий) контрольных (надзорных) органов возможно сразу в судебном порядке.

### Как поможет система?

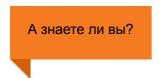
Готовитесь к проверке? Воспользуйтесь сервисом <u>«К вам пришла проверка»</u> чтобы снизить вероятность процедуры судебного обжалования.

В случае принятия <u>проекта</u> 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 <u>«Техэксперт: Эксплуатация зданий»</u>.



Узнавайте одними из первых обо всех изменениях в сфере эксплуатации зданий на специализированном <u>телеграм-канале</u> разработчиков системы <u>«Техэксперт: Эксплуатация зданий»</u>.



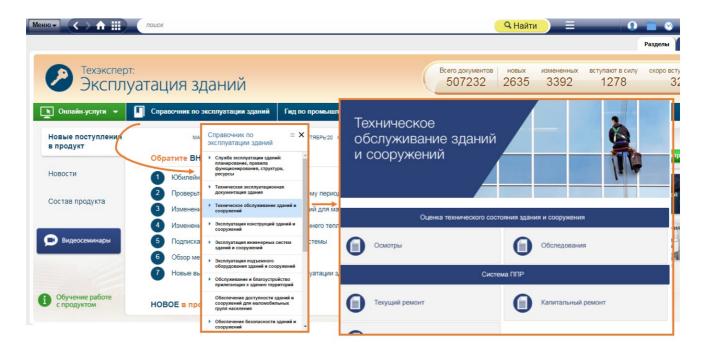
### Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за апрель 2021 года



# 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 <u>«Техническое обслуживание зданий и сооружений»</u>.



Справочные материалы в главе <u>«Техническое обслуживание зданий и сооружений»</u> 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 <u>бесплатный доступ</u> 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 ситуации 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 задания, 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 <u>«Техэксперт: Эксплуатация зданий»</u> ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме: <u>Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения</u>.



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», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных