

Новое в градостроительном законодательстве. Какие обязанности появились у владельцев недвижимости

Основной вопрос: 1 января 2013 года вступила в силу глава 6.2 Градостроительного кодекса, которая регулирует вопросы эксплуатации зданий и сооружений. Что необходимо предпринять владельцам недвижимости в связи с новыми нормами?

Решение: всем собственникам зданий и сооружений теперь нужно в особом порядке контролировать техническое состояние объектов и их безопасность или заключить договоры об оказании услуг по их эксплуатации. У арендаторов появился новый риск, на наличие которого необходимо проверять договоры аренды.

Нормами Градостроительного кодекса обычно не особенно интересовались те компании, чья сфера деятельности далека от строительства. Считается, что этот кодекс регулирует достаточно узкий перечень вопросов, с которыми большинство компаний сталкивается не так уж часто либо не сталкивается совсем. Однако 1 января 2013 года вступили в силу изменения, которые затронут интересы многих компаний и физических лиц. Речь идет о собственниках и владельцах зданий и сооружений. Новая глава 6.2 Градостроительного кодекса вводит для них целый спектр новых обязанностей. Эта глава была включена в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 28.11.11 № 337-ФЗ «О внесении изменений <...>» (далее – закон № 337-ФЗ). Она касается вопросов эксплуатации зданий и сооружений (далее по тексту – объектов). До внесения изменений отношения по эксплуатации объектов недвижимости не попадали в сферу действия градостроительного законодательства: действие норм Градостроительного кодекса фактически заканчивалось с вводом объекта в эксплуатацию и возобновлялось только при его реконструкции (ч. 1 ст. 4 ГрК РФ в прежней редакции). Требования к эксплуатации объектов капитального строительства ограничивались указанием на необходимость их использования в соответствии с градостроительными регламентами (ст. 36, 37 ГрК РФ). Теперь состав градостроительных отношений изменился: эксплуатация зданий и сооружений отнесена к градостроительной деятельности (п. 1 ст. 1 ГрК РФ).



Николай Андрианов,
старший юрист практики
«Недвижимость. Земля.
Строительство» VEGAS LEX

За эксплуатацию здания отвечает его собственник


В градостроительном законодательстве появилось понятие лиц, ответственных за эксплуатацию зданий и сооружений. В их обязанности входит **эксплуатационный контроль** (ч. 9 ст. 55.24 ГрК РФ). Ответственным за эксплуатацию объекта является его собственник или лицо, владеющее им на ином основании (праве аренды, хозяйственного ведения), если договором или решением госоргана установлена его ответственность за эксплуатацию. Закон не определяет, каким договором устанавливается ответственность арендаторов и иных лиц. Скорее всего это договор аренды с условием об обязанности арендатора выполнять функции ответственного лица. Для собственников это возможность снять с себя ответственность за эксплуатацию объекта, переложив все обязанности на арендатора, для арендатора же – новый риск, на предмет которого нужно проверять договоры аренды.


Функцию эксплуатационного контроля можно передать другому лицу. Кодекс предусматривает, что ответственным лицом может быть не только собственник или владелец, но и другое юридическое или физическое лицо на основании договора (ч. 1 ст. 55.25 ГрК РФ). Собственникам зданий нужно решить, готовы ли они отвечать за эксплуатацию объекта и осуществлять эксплуатационный контроль. Если они не планируют делать это сами, лучше заключить договор об оказании услуг по эксплуатации здания (сооружения). Скорее всего эти договоры будут аналогичны существующим договорам управления многоквартирным домом или оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 162, 164 ЖК РФ). Если такой договор заключен, привлечение к ответственности за нарушение правил эксплуатации грозит не собственникам, а лицам, которые приняли на себя эту функцию.

Обязанности ответственного лица. Ответственное лицо выполняет функции по эксплуатации здания (сооружения) и контролю за его техническим состоянием. При возникновении аварийных ситуаций ответственный за эксплуатацию обязан извещать об этом органы государственного или муниципального контроля (надзора). Если за эксплуатацию объекта отвечает лицо, привлеченное по договору, он должен также сообщить об этом собственнику объекта (ч. 7 ст. 55.25 ГрК РФ).

На ответственное лицо возложена обязанность вести **журнал эксплуатации здания, сооружения** (ч. 5 ст. 55.25 ГрК РФ). Минрегион России должен утвердить его форму (ч. 6 ст. 55.25 ГрК РФ). В журнал будут включаться сведения о датах и результатах осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований здания (сооружения), строительных конструкций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, о выполненных работах по техобслуживанию, о проведении текущего ремонта, о выданных госорганами предписаниях и другая информация.

При смене ответственного за эксплуатацию лица последнее обязано передать новому ответственному лицу журнал, предписания об устранении нарушений, акты проверки выполнения предписаний и другие документы, подтверждающие выполнение работ по техобслуживанию, эксплуатационному контролю и текущему

 **Эксплуатационный контроль** – это периодические осмотры, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения. Цель таких действий – оценка состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов и систем инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации (ч. 7 ст. 55.24 ГрК РФ).

 На момент подписания номера в печать форма журнала не утверждена. Но и в ее отсутствие собственникам и владельцам объектов желательно обеспечить систематизацию и хранение сведений, подлежащих включению в журнал.

ремонту в течение 10 дней (ч. 8 ст. 55.25 ГрК РФ). По смыслу закона это касается в том числе случаев продажи или иного отчуждения объекта.

Выполнение обязанностей по техобслуживанию и ремонту

Градостроительный кодекс устанавливает, что для обеспечения безопасности объектов в процессе эксплуатации должны обеспечиваться их техническое обслуживание и текущий ремонт (ч. 6 ст. 55.24 ГрК РФ).


Техобслуживание и текущий ремонт. ГрК РФ не раскрывает понятий техобслуживания и текущего ремонта. Обычно пользуются Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда (МДК 2-04.2004), утвержденным Госстроем России. В соответствии с ним **техобслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций)** – это операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности объектов. А текущий ремонт – это ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности объектов, частичного восстановления ресурса с заменой или восстановлением составных частей в объеме, который установлен нормативной и технической документацией (абз. 30 приложения № 6 к МДК 2-04.2004).

Часто возникают споры о том, что относится к текущему, а что к капитальному ремонту. В законодательстве этот вопрос до сих пор не урегулирован, поэтому суды при разграничении этих работ руководствуются старым Положением о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений МДС 13-14.2000, утвержденным постановлением Госстроя СССР от 29.12.73 № 279 (постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 13.07.11 по делу № А33-17705/2009, Московского округа от 17.05.11 по делу № А41-25775/10, Северо-Кавказского округа от 19.01.12 по делу № А18-875/2011, Центрального округа от 24.08.09 по делу № А08-6453/2008-28). Так, раздел 3 Положения содержит нормы о проведении текущего и капитального ремонта, приложение № 3 к нему – перечень работ по текущему ремонту, а приложение № 8 – по капитальному ремонту.

Капитальный ремонт. ГрК РФ установил требования к проведению текущего ремонта и техобслуживанию объектов, но обязанности проведения капремонта он не упоминает. Хотя очевидно, что, если здание требует капитального ремонта, проведение текущего ремонта или техобслуживания не обеспечит его безопасной эксплуатации. Так, невыполнение текущего ремонта фасада создает меньшую угрозу безопасности по сравнению с невыполнением капремонта кровли. Поэтому собственникам объектов нужно периодически (несмотря на отсутствие нормативной регламентации) проверять объект на предмет необходимости проведения капитального ремонта даже при наличии договора с ответственным лицом.

Последствия неисполнения обязанностей


Согласно Градостроительному кодексу, за эксплуатацией осуществляется муниципальный, а в отдельных случаях государственный контроль (надзор). Так, при

 Закон обязывает проводить техобслуживание и текущий ремонт не только объектов в целом, но и инженерного оборудования и коммуникаций, которые входят в их состав. Это следует из положения о том, что техобслуживание и текущий ремонт объектов проводятся для обеспечения их надлежащего технического состояния, под которым понимается поддержание параметров устойчивости, надежности зданий и сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и их элементов (ч. 8 ст. 55.24 ГрК РФ).

поступлении в орган местного самоуправления информации о нарушении требований законодательства по эксплуатации объектов, об аварийных ситуациях или угрозе разрушения зданий такой орган проводит осмотр объекта для оценки его технического состояния и технического обслуживания (ч. 11 ст. 55.24 ГрК РФ). По результатам осмотра этот орган направляет ответственному за эксплуатацию рекомендации по устранению нарушений. Являются ли такие рекомендации обязательными для исполнения, в ГрК РФ не указано. Но если контролирующий орган выявит, что собственник не исполняет обязанности по текущему ремонту и техническому обслуживанию здания, а также рекомендации по результатам обследования, он вправе предъявить иск о запрете эксплуатации здания (ст. 1065 ГК РФ). Вероятно, законом будут предусмотрены специальные составы административных правонарушений, и приостановление эксплуатации зданий ввиду невыполнения данных требований станет возможным также в административном порядке (как это предусмотрено, например, ст. 9.1, 20.4 КоАП РФ). Хотя закон не содержит мер ответственности за невыполнение обязанностей по ремонту и техническому обслуживанию объектов, появились специальные нормы об ответственности за вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения обязанностей как по капитальному, так и по текущему ремонту здания.

За вред, причиненный разрушением здания, отвечает собственник. Ответственным за эксплуатацию может быть не собственник, а, например, арендатор (ст. 55.25 ГрК РФ). Но если из-за нарушения правил эксплуатации будет причинен вред, обязанность по его возмещению будет возложена все равно на собственника или концессионера. С 1 июля 2013 года вступят в силу новые правила возмещения вреда, причиненного разрушением или повреждением объекта капитального строительства, в том числе из-за нарушения требований его безопасной эксплуатации (ст. 60 ГрК РФ в новой редакции). Поэтому собственнику вряд ли удастся избежать ответственности за причиненный вред, сославшись на то, что он переложил обязанности по

Nota bene!

 Теперь ГрК РФ регламентирует вопросы приостановления и прекращения эксплуатации зданий и сооружений. Так, эксплуатация может быть приостановлена при нарушении требований технических регламентов, проектной документации (ч. 1 ст. 55.26 ГрК РФ). Раньше эксплуатация могла быть приостановлена только в случае нарушения требований санитарной, пожарной, промышленной безопасности (ст. 6.4, 9.1, 20.4 КоАП РФ), а также других требований по обеспечению безопасной эксплуатации отдельных объектов. Прекращается эксплуатация объектов при их случайной гибели или сносе, а также после их вывода из эксплуатации, если это предусмотрено законом (ч. 2 ст. 55.26 ГрК РФ).

Собственникам желательно уже сейчас начать восстановление документации на объект

Собственникам желательно уже сейчас заняться восстановлением документации, необходимой для обеспечения эксплуатации зданий.

Если для обеспечения безопасной эксплуатации здания или сооружения привлечено третье лицо, собственник или владелец объекта обязан передать ему результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, а также иную необходимую для эксплуатации объекта документацию (ч. 3 ст. 55.25 ГрК РФ). Однако на практике такая документация на объекты недви-

мости часто отсутствует. На вопрос, что делать в такой ситуации собственнику (владельцу), законодательство не отвечает: каких-либо исключений это правило не предусматривает. Поэтому, если у собственника (владельца) документация отсутствует, нужно срочно начать процесс восстановления. Причем в некоторых случаях целесообразно даже решить вопрос о проведении инженерных обследований: скорее всего требования к наличию документации и ее полноте впоследствии будут только усиливаться.

Недвижимость

Интересный вопрос

Как решаются вопросы по эксплуатации, если собственников два и более?

Тогда решения по вопросам эксплуатации принимаются по соглашению всех собственников. Если собственников больше пяти, решения принимаются на общем собрании собственников (ч. 2 ст. 55.25 ГрК РФ). Порядок проведения собрания и принятие им решений ГрК РФ не устанавливает. Можно руководствоваться положениями статей 44–48 Жилищного кодекса: они применяются по аналогии (п. 6 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.09 № 64).

обеспечению безопасной эксплуатации здания на арендатора. Конечно, у собственника остается право регресса (ст. 1081 ГК РФ), но насколько эффективным оно будет в таких спорах, сказать сложно. Для минимизации своих рисков собственникам, кроме мер по регулярной проверке состояния здания, имеет смысл застраховать свою ответственность за причинение вреда по указанным выше основаниям.

Иногда причиненный вред должен возместить проектировщик. Как и раньше, эксплуатировать объекты можно только в соответствии с их разрешенным использованием (ст. 36, п. 1 ст. 55.24 ГрК РФ). Их эксплуатация должна осуществляться по требованиям технических регламентов, нормативных правовых актов, а также согласно проектной документации, если для строительства или реконструкции требуется ее подготовка (ч. 5 ст. 55.24 ГрК РФ). На первый взгляд эта норма ничего нового не привносит, но она закрепляет обязательность выполнения требований проектной документации в период эксплуатации объекта. Это значит, что собственник здания, возместивший вред, причиненный вследствие разрушения или повреждения здания, имеет право регрессного требования, в том числе к проектировщику, если разрушение или повреждение объекта произошло из-за недостатков проектной документации (п. 1 ч. 5 ст. 60 ГрК РФ). Кроме того, проектировщик несет субсидиарную ответственность за недостатки проектной документации, обнаруженные в том числе в процессе эксплуатации объекта (п. 1 ст. 761 ГК РФ). Кстати, первоначальная редакция законопроекта о внесении изменений предусматривала ответственность главного инженера проекта (главного архитектора проекта) за качество проектной документации, но в процессе обсуждений эту норму исключили. *Ю.С.*

Уточнен момент начала эксплуатации объектов

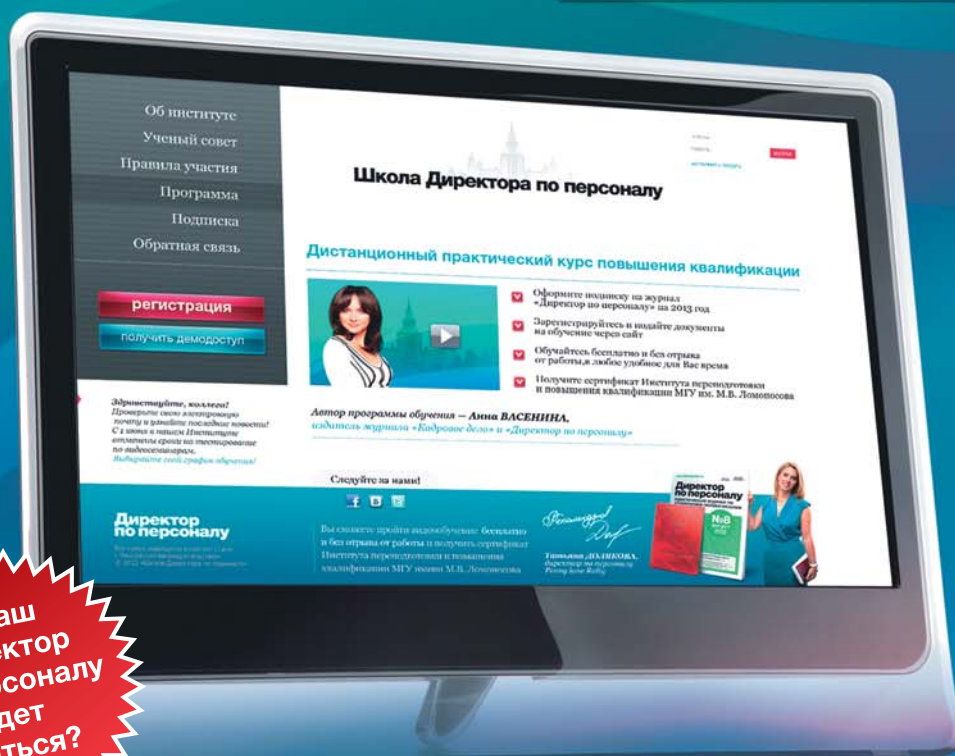
Градостроительный кодекс дополнен положениями о том, с какого момента можно начинать эксплуатацию построенного или отремонтированного объекта.

Эксплуатация построенного (реконструированного) объекта допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и акта, разрешающего его эксплуатацию, когда это предусмотрено законом. Эта формально новая норма по смыслу новой не является. Эксплуатация объекта капстроительства без разрешения на ввод в эксплуатацию (когда такое разрешение требуется) является административным правонарушением и влечет за собой наложение штрафа (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ). Закон не предусматривает выдачи актов, разрешающих эксплуатацию объекта, кроме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ), поэтому пока не понятно, о каких актах идет речь. Если же для строительства или реконструкции объектов не требуется выдача разрешения на

строительство, эксплуатация разрешается сразу после завершения строительства или реконструкции (п. 2 ст. 55.24 ГрК РФ). Если на объекте проводится капитальный ремонт, его эксплуатация допускается после окончания работ (ч. 4 ст. 55.24 ГрК РФ). Формально все еще действует норма о том, что к полномочиям органов местного самоуправления относится выдача разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении капитального ремонта (п. 1 ч. 1 ст. 8 ГрК РФ). Однако в связи с принятием Федерального закона от 18.07.11 № 243-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс <...>», который вступил в силу 22 июля 2011 года, получать разрешение на строительство при проведении капитального ремонта зданий и сооружений не нужно.

ШКОЛА ДИРЕКТОРА ПО ПЕРСОНАЛУ

mgu.HR-director.ru



А ваш
Директор
по персоналу
идет
учиться?

- 1** Оформите подписку на журнал «Директор по персоналу» на 2013 год
- 2** Обучайтесь без отрыва от работы в любое удобное для Вас время
- 3** Получите сертификат, подтверждающий Ваши знания

реклама

С программой курса и подробными условиями Вы можете ознакомиться на www.mgu.HR-director.ru или по телефону **8 (495) 785-01-13**