

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ СОВЕРШЕНИЯ УЧАСТНИКАМИ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ В СФЕРЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ

В.В.ЖЕГЛОВ

Руководитель Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы

Ключевые слова: объекты нежилого фонда, техническая инвентаризация, жилищная инспекция, административное правонарушение
Адрес для корреспонденции: info@moskomzem.ru

Если в процессе осуществления предпринимательской деятельности возникает необходимость возведения капитальных строений, пристроек или иных капитальных объектов, то после осуществления строительства капитальный объект, а также объект незавершенного строительства подлежит первичной технической инвентаризации, осуществляемой в соответствии с Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921. Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. Техническая инвентаризация и государственный технический учет объектов капитального строительства проводятся по заявлениям заинтересованных лиц. По результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития РФ.

Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (ГУП МосгорБТИ) осуществляет технический учет и техническую инвентаризацию зданий и строений на территории города Москвы.

С 01.01.2012 поэтапно вводится в действие Порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 № 221-ФЗ к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577. В частности на территории Московской области указанный порядок вводится в действие с 01.09.2012 (п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577).

Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное Постановлением Правительства РФ



**ЖЕГЛОВ
Валерий
Владимирович**

В 2003-2005 гг. — заместитель председателя правления НП «Группа Гута», в 2005-2007 гг. — глава московского представительства, первый заместитель генерального директора, генеральный директор ЗАО «Управляющая компания „Пермский моторостроительный комплекс“». В 2007-2011 гг. — руководитель по контролю над исполнением проекта «Ипподром» корпорации «Уралсиб». В 2011 г. назначен руководителем Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы.

от 04.12.2000 № 921, в соответствии с ч. 8 ст. 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ будет применяться до 01.01.2013.

На практике существуют случаи, когда возведенный объект начинает использоваться для

каких-либо целей до постановления его на технический учет и проведения инвентаризации, что будет являться нарушением, ответственность за которое предусмотрена ст. 9.3 Закона города Москвы от 21.11.2007 № 45 "Кодекс города Москвы об административных правонарушениях". Своевременное же проведение технического учета и инвентаризации возведенного объекта позволит избежать совершения правонарушения и, как следствие, ответственности за такое правонарушение.

Кроме того, наиболее часто совершаемым правонарушением является переустройство (перепланировка, переоборудование) объектов нежилого фонда (ОНФ), находящихся в собственности города Москвы, без оформления разрешительных документов и расположенных в жилых домах. Принимая решение о проведении переустройства (перепланировки, переоборудования) нежилого помещения, необходимо определить виды работ, на которые необходимо получить разрешительную документацию.

В настоящее время производство работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах, регулируется постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах». Данным постановлением установлены требования к переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, определен порядок получения разрешительной документации на производство работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

В приложении 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП установлен перечень работ, который относится к переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах, требующий получения решения Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции) о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, для того, чтобы избежать совершения данного правонарушения, необходимо помнить, что работы по переустройству следует проводить только после получения соответствующего решения Мосжилинспекции.

Другим значимым правонарушением, на которое следует обратить внимание, является использование ОНФ, находящихся в собственности города Москвы, без надлежаще оформленных на то правоустанавливающих документов. Постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП утверждено Положение об управлении ОНФ, находящимися в собственности города Москвы, в соответствии с которым Департамент имущества города

ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛЕНТА

Совет Федерации и Государственная Дума встали на защиту собственников и инвесторов

По инициативе Совета Федерации и Государственной Думы создана рабочая группа по вопросам защиты прав собственности и инвестиций в России. Основная цель нового института — выработка и внесение предложений, разработка рекомендаций и обсуждение механизмов защиты прав собственности и инвестиций в России. Через объединение знаний и усилий экспертов рабочая группа будет разрабатывать проекты изменений в законодательстве, связанные с укреплением института собственности в России.

20.04.2012 прошло первое заседание рабочей группы по вопросам защиты прав собственности и инвестиций в России, в котором приняли участие представители Совета Федерации и Государственной Думы, а также экспертного и гражданского сообществ.

По словам Первого заместителя Председателя Совета Федерации А.Торшина, вопросы защиты прав собственников и инвесторов по-прежнему являются актуальными в России, и только должный уровень защиты данных прав будет способствовать стимулированию предпринимательской инициативы, а также привлечению инвестиций в экономику нашей страны. Он обозначил так называемые «ножницы», которые являются серьезным препятствием на пути развития российского бизнеса: согласно данным международного рейтинга Российская Федерация занимает одно из самых последних мест по показателю «защиты прав собственности», и наряду с этим наша страна за два последних десятилетия на столько серьезно укрепила собственный конкурентоспособный потенциал, что вышла на 4-е место в мире по инвестиционной привлекательности. Для устранения столь вызывающих противоречий главная цель, которая поставлена перед рабочей группой, — это работа над законодательством в сфере собственности и инвестиций. По сути, речь идет о фундаменте для развития малого, среднего и крупного бизнеса, банковской и финансовых сфер, о повышении инвестиционной привлекательности России.

Инициативу Совета Федерации активно поддержали в Государственной Думе. В рабочую группу вошел председатель профильного Комитета по вопросам собственности С.Гаврилов. Согласно его видению перспектив рабочей группы «законотворческая работа в России переходит на абсолютно новый формат работы. Площадкой для выработки нового формата совместного законодательства обеих палат могут стать рабочая группа по вопросам защиты прав собственности и инвестиций в России. Вопросы собственности затрагивают все ниши и уровни бизнеса, они важны как для российских, так и для зарубежных инвесторов. Без адекватного и соответствующего требованиям сегодняшнего дня законодательства в сфере правоотношений собственности мы не сможем обеспечить права обычных граждан, вкладчиков и рядовых инвесторов. Совершенствование российского законодательства в области защиты прав и законных интересов участников имущественных отношений является одним из приоритетных направлений законотворческой деятельности Комитета Государственной Думы по вопросам собственности. С учетом этого в рамках своей законопроектной работы Комитет уделяет повышенное внимание вопросам совершенствования базовых законов, регулирующих вопросы возникновения, закрепления и прекращения права собственности. Остается только пожелать, чтобы результатом нашей совместной и плодотворной работы стала выработка эффективных подходов к совершенствованию правовых основ института собственности в России».

Москвы в сфере управления нежилым фондом осуществляет полномочия собственника (города Москвы). Суть данного правонарушения сводится к использованию ОНФ при отсутствии правоустанавливающих документов либо при наличии документов, оформление которых не соответствует требованиям закона.

В соответствии с вышеуказанным Положением об управлении ОНФ, находящимися в собственности города Москвы, ОНФ города Москвы могут быть переданы: в хозяйственное ведение государственным унитарным предприятиям города Москвы, в оперативное управление государственным учреждениям и казенным предприятиям города Москвы, в аренду, в безвозмездное пользование и т.п.

Согласно гражданскому законодательству, право владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. В частности, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, перед тем, как начать использовать ОНФ, являющийся собственностью города Москвы, добросовестное лицо должно удостовериться в наличии у лица, которое предоставляет в пользование ОНФ, полномочий по распоряжению ОНФ (если это не Департамент имущества города Москвы). Далее оформление правоустанавливающих документов происходит в порядке, установленном Положением об управлении ОНФ, находящимися в собственности города Москвы. Следовательно, только после оформления и поучения надлежащим образом оформленного правоустанавливающего документа добросовестное лицо может занять и использовать ОНФ. Если описанный порядок оформления прав на ОНФ будет соблюден, то, соответственно, лицо не сможет совершить данное правонарушение против своей воли.

Говоря о незаконном использовании ОНФ, являющихся собственностью города Москвы, нельзя не сказать и о незаконном распоряжении ОНФ города Москвы. Полномочия по распоряжению ОНФ принадлежат прежде всего его собственнику, в нашем случае городу Москве, в лице Департамента имущества города Москвы. Арендатор ОНФ имеет право сдачи ОНФ в субаренду, безвозмездное пользование, использовать право аренды в качестве предмета залога, паевого взноса, вклада в уставный (складочный) капитал юридических лиц, передавать полностью или частично свои права по договору аренды третьим лицам только с предварительного письменного согласия арендодателя. Все договоры, заключенные арендатором с третьими лицами об использовании ОНФ города Москвы при отсутствии предварительного письменного согласия арендодателя, не порождают права пользования ОНФ.

Предприниматели могут обратиться на «горячую линию» Госинспекции по недвижимости за консультацией с целью избегания совершения противоправных действия при осуществлении предпринимательской деятельности связанной с использованием объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы.

До того, как распорядиться ОНФ города Москвы, заинтересованному лицу необходимо предварительно получить письменное согласие арендодателя, поэтому допустить такое правонарушение неумышленно невозможно, поскольку распоряжение всегда зависит от воли лица.

Правонарушением, связанным с использованием ОНФ, являющихся собственностью города Москвы, является использование с нарушением порядка изменения целевого назначения нежилого помещения, указанного в договоре аренды.

Обязанность использования ОНФ по договорам аренды (субаренды) в соответствии с условиями договора установлена гражданским законодательством (ст. 615 ГК РФ) и четко прописана в самом договоре. В случае если возникает необходимость изменения условий договора аренды ОНФ в части целей его использования, то нужно обратиться в Департамент имущества города Москвы для оформления дополнительного соглашения к договору аренды в части изменения условий целевого назначения ОНФ, указанного в договоре аренды. Регламент подготовки такого дополнительного соглашения утвержден постановлением Правительства Москвы от 19.01.2010 № 23-ПП. До получения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды в части изменения целевого назначения ОНФ, следует использовать объект по назначению, указанному в договоре, в этом случае никаких нарушений допущено не будет.

Обобщая все вышесказанное, можно сделать вывод о том, что противоправность поведения в большой степени зависит от самого лица, использующего предоставленный ОНФ города Москвы, поскольку если строить свою деятельность в соответствии с описанными выше принципами, то нарушений при использовании ОНФ можно избежать.

Prevention of participants of civil turnover of administrative offences in the sphere of use of the objects of uninhabited fund in the City of Moscow

V.V. Zheglov, Head of the State inspection on control over the use of the objects of real estate of the city of Moscow

The article describes the principles in accordance with which of a person, who uses of objects of uninhabited fund of city of Moscow, should act.

Key Words: *objects of uninhabited fund, technical inventory of the housing inspection, administrative offence*

Corresponding address: info@moskomzem.ru