

21 декабря 2020г.

Эксплуатация арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию



Для кого (для каких случаев): Арендуешь помещение, а оно не введено в эксплуатацию.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Штраф. От 500 000 до 1 000 000 рублей.

Схема ситуации: ООО держало караоке-бар в арендованном помещении. Пришла Прокуратура с проверкой. Выяснилось, что помещение предназначенное проектом под магазин «Электротовары», используется не по назначению. Помещение не сдано в эксплуатацию! В документах на него значится, что это объект недвижимости, под магазин и готовность помещения 95%.

ООО проигнорировало предупреждение Прокуратуры, и караоке-бар продолжал работать. Прокуратура пришла через пару месяцев с повторной проверкой. Прокуратура выписала ООО штраф 250 000 рублей. А по Закону штраф от 500 000 до 1 000 000 рублей. ООО обратилось в суд, не согласившись с Прокуратурой.

Когда-то строители не сдали помещение в эксплуатацию и не получили разрешение на ввод в эксплуатацию, из-за чего собственник не мог зарегистрировать собственность на него. Собственник пошёл доказывать свои права через суд. *«Как следует из данного судебного решения, данный объект недвижимости существует в натуре, срок ввода его в эксплуатацию наступил, степень его готовности согласно кадастровому паспорту составляет 100%. Вина за неполучение разрешения на ввод в эксплуатацию лежит на застройщике, а потому иные лица - граждане, являющиеся фактическими собственниками, лишены возможности зарегистрировать свое право собственности на недвижимое имущество».* Судебным решением ООО пыталось доказать невиновность.

Ранее в судебном деле по этому помещению Прокуратура пыталась заставить собственника получить разрешение на ввод в эксплуатацию спорного помещения. Суд отказал Прокуратуре в этом иске. Получать разрешение на ввод в эксплуатацию построенного помещения дело строителей.

ООО считает, *«что не является лицом, непосредственно эксплуатирующим объект капитального строительства».* Также ООО *«указывает на отсутствие угрозы жизни и здоровью людей, настаивает на собственной невиновности».*

Суд начал рассматривать дело ООО по пунктам.

Пункт 1. Как действия, так и бездействия, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию – это есть нарушение Закона!

Пункт 2. За это нарушение отвечает лицо, осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства. И тут ещё надо разобраться – умышленное это нарушение или нет.

Пункт 3. Построенное, реконструированное здание, сооружение можно эксплуатировать только после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения. Это Закон!

Пункт 4. За невыполнение требования пункта 4 и эксплуатацию объекта без разрешения на ввод его в эксплуатацию предусмотрена ответственность и наказание (ч.5 ст.9.5 КоАП РФ). Штраф от 500 000 до 1 000 000 руб.

Пункт 5. Лица, виновные в эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию привлекаются к административной ответственности (ч.5 ст.9.5 КоАП РФ).

Пункт 6. Нарушителем может быть арендодатель и/или арендатор, виновные в эксплуатации здания без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Это советы судам от Высшего Арбитражного Суда РФ.

Пункт 7. Поскольку согласно требованиям градостроительного законодательства, эксплуатация построенного здания допускается только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, то эксплуатация Арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию является самостоятельным основанием для его привлечения к административной ответственности.

Пункт 8. Нарушителем Закона является ООО. Тем более, что оно уже получало от Прокуратуры предупреждение за это нарушение.

Пункт 9. Наказание назначено ООО в виде административного штрафа 250 000 руб. (ст. 4.1 КоАП РФ) в размере ниже низшего предела, предусмотренного санкцией части 5 статьи 9.5 КоАП РФ.

Выводы и Возможные проблемы: Арендаторам нужно срочно бежать к своему Арендодателю. Проверять, есть ли разрешение на ввод в эксплуатацию в отношении вашего объекта аренды.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Эксплуатация арендатором здания без разрешения на ввод в эксплуатацию».*

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 26.11.2020 N Ф09-7015/20 ПО ДЕЛУ N А60-18387/2020](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или **подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно