



В Киев вернулись проверки ремонтов недвижимости: штрафуют по полной даже за формальности

Киевский департамент по вопросам государственного архитектурно-строительного контроля (ГАСК) с 12 января возобновил внеплановые проверки жилой и нежилой недвижимости.

Ревизии в основном касаются реконструкции квартир, их объединения или раздела, переустройства помещений под офисы, а также организации отдельных входных групп. За нарушения тех или иных норм при проведении работ собственникам помещений и исполнителям грозит штраф – последним до 204 тыс. грн.

Как говорят юристы, именно на подрядчиков и проектировщиков направлены основные "ревизионные" усилия инспекторов. Заказчики работ рискуют не на такие значительные суммы – физлица могут потерять до 8 тыс. грн. В большей степени могут пострадать "фопы" и юрлица – у них штрафы стартуют от 40-50 тыс. грн.

В то же время, чтобы выписать штраф специалистам ГАСК не всегда нужен веский повод и даже доступ к помещению – часто достаточно лишь проектной документации.

Основанием для выписки максимального штрафа могут послужить и вполне формальные нарушения, утверждают собеседники. Но они же настаивают, что сегодня все архитектурно-строительные проверки являются незаконными, а их вердикты бизнес и заказчики могут успешно оспорить в судебном порядке.

В итоге многотысячные расходы будут переложены с нарушителей (даже если заказчик и строители таковыми являются в действительности) на местные бюджеты.

Кого и как проверяют

По словам юриста компании DreamDim, эксперта по градостроительному и земельному праву Юрия Брикайло, киевский ГАСК "пытается проверить буквально всех, кто с декабря регистрировал документы, в основном, на обустройство отдельного выхода, переделку помещений под офисы, объединение квартир".

"Я проверял реестр проверок – честно скажу, такого количества обращений

касательно проверок не было никогда. У меня сейчас вал жалоб на них, в Киеве я это вижу массово", – рассказал Брикайло.

Для начала ревизоры ГАСКа пытаются получить копии проектной документации – с этой целью, говорит Брикайло, они направляют письменные запросы собственникам, но могут дозвониться до них и по телефону.

Получив документ и обнаружив в нем несоответствие строительным нормам (ГСН) и данным, приведенным в уведомлении о начале выполнения строительных работ, инспекторы уже на этом этапе могут составить акт и протокол проверки, а также выписать постановление о наложении штрафа.

Если документов недостаточно, с проверкой могут прийти на сам объект. Изменения внутри помещения инспекторы могут проверить, только если их добровольно впустил его хозяин.

"Хотя я уже сталкивался с ситуацией, когда объект находился за забором, а инспекторы просто поджидали, когда туда заедет какая-то техника, чтобы зайти вместе с ней. Я бы квалифицировал это как нарушение", – рассказывает Брикайло.

Упрощается работа ревизоров, если изменения видны снаружи здания. Входную группу, подъемник или лестницу на первом этаже инспекторы могут сфотографировать и, выявив нарушение, также в итоге выписать штраф.

Как следует из списка внеплановых проверок на сайте КГГА, инспекторы проверяют и то, были ли выполнены предписания по устранению нарушений, обнаруженных ранее. Как в свою очередь отмечает эксперт рынка недвижимости Виктория Берещак, чаще, чем к другим, нагрянуть с проверкой могут в кафе с кухней, кондитерскую, салон красоты, бани, сауны, спа-салоны.

"Здесь наибольшее поле для маневров в отношении соблюдения санитарных, а также градостроительных норм и ограничений при организации рабочих процессов в некогда жилом фонде", – пояснила Берещак.

Размер штрафа

Акты и протоколы проверок составляются в отношении заказчиков строительства, но штрафы выписывают на имя проектировщиков и подрядчиков, отмечает Брикайло. Ссылаясь на решение Верховного суда от 2017 года, эксперт объясняет, что это незаконно.

Возможной причиной того, что инспекторы нацелились именно на исполнителей работ, Брикайло назвал более высокие штрафы, предусмотренные за их нарушения.

По его словам, при осуществлении работ без необходимых документов заказчикам-физлицам грозит 4 250 грн, в случае нарушений в документах – не более 8

250 грн. В основном поэтому штрафуют проектировщиков (до 204 300 грн) и подрядчиков (100 250 грн).

"Больше, чем на 8 500 грн оштрафовать собственника помещения, если он физлицо, довольно сложно, и физлиц-заказчиков пока вообще не штрафовали. Возможно, контролеры просто не хотят тратить на эти силы из-за небольшого размера санкций. Думаю, что сейчас штрафовать начнут заказчиков-"фопов" и юрлиц – там, в отличие от физлиц, уровень штрафа измеряется в минимальных зарплатах, а не в минимальных необлагаемых доходах граждан. Поэтому для них штрафы начинаются от 40-50 тыс. грн", – говорит юрист DreamDim Брикайло.

Формальные нарушения

По словам Берещак, штраф можно получить практически за любое несогласованное изменение: начиная с дополнительно протянутых труб, заканчивая увеличением площади за счет объединения комнат.

Часто, рассказывает Брикайло, основание для санкции может быть "и вовсе смешным". В его практике были случаи, когда штраф был выписан за то, что вместо штрихпунктирной линии в проектной документации была использована сплошная.

Либо на одном из листов в ней были написаны фамилии не с полным именем и отчеством, а с инициалами.

"Любое нарушение проектировщиком требований ГСН – уже штраф в 204 тыс", – отмечает Брикайло. Он, впрочем, признает, что часто наказывают и по делу, за действительно грубые нарушения.

Поэтому заказчик строительства обязан знать нормы и требования, выдвигаемые к безопасности согласно ГСН. Актуально это и для бизнеса, желающего перестроить жилое помещение под коммерческое.

Чтобы сделать это в рамках закона, добавляет Берещак, работы **должны соответствовать нескольким основным требованиям:**

- иметь возможность для оборудования отдельного входа и эвакуационный выхода;
- располагаться на цокольном, первом этаже;
- если на втором, а под ним нежилое помещение – тоже можно, но собственник и любые лица должны быть из него выписаны.

"В случае, когда в доме есть ОСМД, вопрос реконструкции нужно согласовать с жильцами, организовав их собрание. Если вы перепрофилируете помещение, также обязательно нужно позаботиться о качественной приточно-вытяжной вентиляции,

привести помещение в соответствие санитарным, пожарным и градостроительным нормами", – указала Виктория Берещак.

Имеют ли право проверять

Поводом для возобновления архстройконтроля стало постановление КМУ от 30 декабря о восстановлении действия порядка проведения ревизий, который был приостановлен 18 марта прошлого года в связи с карантином.

В связи с этим ГАСК, одна из задач которого, согласно информации на официальном сайте КГГА, осуществление архитектурно-строительного контроля объектов с незначительным и средним классами последствий (СС1 и СС2), вернулся к практике внеплановых проверок объектов недвижимости.

Первые из них были назначены уже 12 января, а в дальнейшем проводились весь январь и февраль. Последние ревизии, согласно сайту, проводились в начале марта.

Как считают эксперты, ни одна из этих проверок не может считаться законной, несмотря на постановление КМУ.

Как объясняет Юрий Брикайло, в прошлом году ГАСИ и ее территориальные органы утратили полномочия на осуществление любых проверок. Кроме того, сегодня их в принципе не может проводить ни один госорган – для этого в государстве до сих пор отсутствуют сертифицированные специалисты.

Так, постановление КМУ от 18 марта 2020 года определило исключительные полномочия ГАСИ в предоставлении (или отказе в предоставлении) строительных и подготовительных документов, их аннулировании, а также принятии в эксплуатацию законченных объектов. С 30 декабря 2020 года новых задач у ГАСИ не появилось.

С другой стороны, исполнительные органы архстройконтроля в городских и сельских советах ("ГАСКи") возобновили проверочную деятельность на том основании, что они находятся вне действия положения о ГАСИ.

Несмотря на это, по мнению Брикайло, ссылающегося на постановление КМУ №554, все строительные инспекторы для осуществления своих функций обязаны пройти профессиональную аттестацию и получить квалификационный сертификат. Людей, его имеющих, на сегодняшний день в Украине нет – а значит и нет тех специалистов, которые бы имели право проводить архитектурно-строительные проверки.

Виктория Берещак объясняет возобновление проверок в условиях их незаконности желанием либо симитировать "бурную деятельность", либо "подзаработать под шумок, вдруг владелец помещения, зная за собой грешок или не понимая свои права, станет решать вопрос в привычной манере".

"Оговорюсь, что в таком случае можно попасться и на откате в конверте, и на

отдельный, вроде бы как официальный, штраф. В результате потраченными впустую могут быть суммы от 10-12 тыс. до 70-100 тыс. грн", – указала Берецка.

Заплатит местный бюджет

Так как все нынешние проверки незаконны, штрафы можно успешно оспорить в суде. Это отнимает множество сил, а также средств, напоминает Виктория Берецка, советуя "держат руку на пульсе и отслеживать инициативность органов контроля и реагировать молниеносно на опережение, подключая юристов, как только станет известно о любой проверке".

Однако основная цель инспекторов – проектировочные и строительные компании – будут иметь не только правовую, но и финансовую возможность оспорить проверку, проходящую в нарушение законодательной процедуры, считает Юрий Брикайло.

Пойдут они на это из-за значительных сумм санкций – "если бы штраф был 5 тыс. грн, то просто бы заплатили, но за 100-200 тыс. грн уже будут судиться", полагает эксперт. И хотя траты на юристов они вернуть не смогут, то судебные издержки в последствии будут переложены с истца на ГАСК – в результате значительных сумм не досчитается городская казна.

"С каждого истца будет приблизительно 5 тыс. грн только чистых судебных трат. Грубо говоря, если на одном объекте найдут нарушения у подрядчика и проектировщика, это 10 тыс. грн. В день у ГАСК бывает 12 объектов. Это уже 100 тыс. грн за один проверочный день, которые будут возмещены местным бюджетом", – говорит юрист DreamDim Юрий Брикайло.

ДМИТРИЙ КРУГЛИКОВ, ДЕНИС ВЕРГУН, UBR.ua