



СУЩЕСТВЕННО УВЕЛИЧЕНЫ ШТРАФЫ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА ИХ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

06 августа 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 222-ФЗ «О внесении изменения в статью 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», которым значительно увеличен размер наказания за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Новая редакция ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ предусматривает ответственность в виде штрафа: для граждан – в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей, для должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей, для юридических лиц – от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

Напоминаем, что в соответствии с ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ административная ответственность предусмотрена за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, если получение такого разрешения является обязательным.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выдаваемое в порядке, предусмотренном ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

К ответственности может быть привлечен как собственник, так и арендатор объекта, на который не выдано разрешение на ввод в эксплуатацию, так как наказание, предусмотренное ст. 9.5 КоАП РФ, предполагается за фактическое использование (эксплуатацию) такого объекта. В том случае, если эксплуатация объекта капитального строительства осуществляется несколькими лицами одновременно, к административной ответственности может быть привлечено каждое из таких лиц, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым (п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»).

Назначение административного наказания физическому (должностному) лицу, то есть ответственному работнику организации, не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юридическое лицо. На практике к административной ответственности часто одновременно привлекаются и должностное лицо организации, и сама организация (ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ).

Кроме административной ответственности, сдача объекта в аренду или его использование в процессе собственной деятельности без разрешения на ввод в эксплуатацию создает дополнительные налоговые риски для собственника. Без данного разрешения используемые в предпринимательской деятельности объекты зачастую не принимаются к учету в качестве объектов основных средств, но при такой эксплуатации объект может быть переквалифицирован в основное средство в соответствии с п. 1 ст. 374 НК РФ, в связи с чем компания может быть доначислен налог на имущество. К аналогичному выводу пришел Верховный Суд РФ в Определении от 25.12.2017 № 309-КГ17-19545 по делу № А71-10651/2016.

В связи с существенным увеличением размера административного штрафа (для юридических лиц в 50 раз), а также с учетом риска доначисления налога на имущество, рекомендуем собственникам объектов недвижимости проверить наличие соответствующих разрешений на ввод в эксплуатацию, арендаторам – предложить арендодателям предоставить копии имеющихся разрешений на арендуемые объекты недвижимости. Если указанные документы не оформлены, следует принять меры по получению необходимых разрешений и не эксплуатировать объекты капитального строительства в их отсутствие.



Александр Меньшиков
Адвокат
a.menschikov@schekinlaw.ru



Максим Самощенко
Адвокат
m.samoshchenkov@schekinlaw.ru



Али Бачаев
Юрист
a.bachaev@schekinlaw.ru