

НЕОБХОДИМОСТЬ В «ЛЕГАЛИЗАЦИИ» АВТОСЕРВИСА

Далеко не все руководители автотехцентров стремятся достичь образцовых показателей и соответствовать современным требованиям. С увеличением автопарка в Москве в 1995 - 2003 годах отмечалась тенденция массового роста «серых» автосервисов. Ежегодное увеличение составляло около 20 %, и если в 1997 году насчитывалось около 1000 предприятий автомобильного сервиса, то 2004 году их количество увеличилось до 3200 предприятий автомобильного сервиса в Москве. В настоящее время их количество составляет около 4700 предприятий.

Однако качество ремонта и обслуживания автотранспортных средств за тот же период увеличилось незначительно и только к 2012 году достигло приемлемого для «среднего» потребителя. Связано это не только с отсутствием на рынке труда квалифицированных кадров, но и с отсутствием «свободных» средств, отсутствием желания вести свой бизнес на законных основаниях (оформление пакета «разрешительных» документов), превалирующий правовой нигилизм среди руководителей предприятий автомобильного сервиса, незначительное количество собственников зданий и помещений среди общей массы предпринимателей в сфере технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств. Зачем предпринимателям вкладывать средства в не принадлежащие им здания или помещения, в модернизацию и техническое перевооружение производственных участков, в переустройство помещений, с целью улучшения внешнего вида зданий и клиентской зоны?

Так, при реализации Городской комплексной программы развития городской инфраструктуры технического сервиса автотранспортных средств, в Префектурах АО г.Москвы (ЮАО, ЮЗАО, СЗАО, ВАО и САО) г. Москвы за период с 2004 года по 2008 год были созданы Комиссии и Рабочие группы по координации деятельности объектов транспортной инфраструктуры. Рабочими группами проводилась массовая инвентаризация предприятий автомобильного сервиса. Как показало обследование, практически у каждого предприятия (90%), оказывающего услуги по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей существуют проблемы, связанные с его основной деятельностью (низкое качество обслуживания), деятельностью в сфере охраны окружающей среды и градостроительной деятельности. К сожалению, руководители автосервисных предприятий последним двум вопросам уделяют мало внимания и как следствие, на большинстве автосервисов отсутствует следующая документация: Программа производственного контроля, Отчетность о движении и образовании отходов (от бытовой и производственной деятельности предприятий), Проект Допустимых Выбросов в атмосферу загрязняющих веществ (ПДВ), Распоряжение РПН о сокращении санитарно-защитной зоны («СЗЗ») или об установлении таковой и сам проект СЗЗ, отсутствует архитектурно-строительная проектная документация (на переоборудование, реконструкцию или перепланировку строений, зданий и помещений).

В 2011 году Градостроительным кодексом РФ и Уставами муниципальных образований города Москвы определены полномочия властей по осуществлению контроля за безопасным использованием объектов нежилого фонда (зданий гражданского назначения). Изменения направлены на то, чтобы с начала этапа проектирования здания его собственник заботился о том, чтобы здание было более безопасным.

28 ноября 2011 г. принят Федеральный закон № 337-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", устанавливающий требования к организации процесса безопасной эксплуатации зданий и сооружений. Среди основных новелл этого Закона можно отметить следующие:

- с 1 января 2013 года эксплуатация зданий, сооружений отнесена к градостроительной деятельности;
- полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности дополнены правом проведения осмотра зданий, сооружений на



предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации;

- в состав проектной документации объектов капитального строительства дополнительно включен раздел 101) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;*

- эксплуатационный контроль технического состояния зданий, сооружений проводится путем мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния характеристик надежности и безопасности и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации;*

- за эксплуатацию здания отвечает собственник либо лицо, которое владеет зданием, сооружением на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и т.п., либо привлекаемое собственником в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо;*

- в случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации эксплуатация зданий может приостанавливаться.*

Закон определяет лицо, ответственное за эксплуатацию здания и сооружения и несущее имущественную ответственность за вред, причиненный в результате разрушения или повреждения здания, нарушения требований безопасности при эксплуатации зданий. Для него устанавливается обязанность проводить мероприятия по осмотру строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, по проведению работ в целях поддержания объекта в надлежащем техническом состоянии. Нормативная база для организации безопасной эксплуатации зданий появилась несколько ранее, в 2009-2010 годах - Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и ГОСТ Р 53778-2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния". В случае, если в результате повреждения или разрушения здания, например, из-за его неправильной эксплуатации, был причинен вред здоровью граждан, собственник будет выплачивать компенсации. Родственники потерпевшего (родители, супруг/супруга, дети) в случае его смерти должны получить три миллиона рублей, за причинение тяжкого вреда здоровью - два миллиона рублей, а средней тяжести - миллион. При этом в законе прописывается, что если собственников здания несколько, то все они несут солидарную ответственность по обязательствам, возникающим из-за разрушения или повреждения здания.

Однако, и без вышеуказанных «страшилок» и «закошмаривания» многие автосервисмены понимают, что без улучшения условий для клиентов их бизнес будет угасать. Поэтому необходимо вкладывать средства в реконструкцию, капитальный ремонт и модернизацию своих производственных помещений. Оформление же сопутствующей документации, является необходимым и обязательным условием для проведения строительно-монтажных работ (проектная документация, технические условия, разрешения, заключения, приказы, исполнительная документация и пр.), в том числе перечисленная документация нужна и для эксплуатации объектов недвижимости.

В случае отсутствия документации, нарушителей ждет весомый штраф и предписание об устранении нарушений в указанный срок! Очевидно, что установленный в предписаниях срок не будет соответствовать минимально необходимому для подготовки и разработки такой документации, а будет намного меньше. В итоге, - придется заплатить не один штраф. Штрафы достаточно крупные от 500 000 рублей до одного миллиона. Поэтому нужно задуматься о последствиях уже сейчас. Делать это или нет - решать руководителям!



Некоммерческое партнёрство «Союз предприятий автомобильного сервиса» поможет автосервисменам и собственникам предприятий в «легализации» реконструированных зданий, строений, сооружений или их частей (помещений). Разработать проектную документацию, собрать документацию и получить все разрешения Вам поможет действующий партнёр НП «СПАС» компания ООО «ПроектТехСервис», которая успешно работает с 2006 года в Москве и Московской области в сфере сопровождения строительных проектов (новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт, «легализация» перепланировок и самостроев). Обратившихся к **ООО «ПроектТехСервис»** клиентов, привлекают низкие цены и отличное качество работ, что в итоге делает их постоянными клиентами. Ознакомиться с завершёнными/выполненными работами и проектами Вы сможете на сайте <http://proekttehsevis.ru/>.

В любое время с 9-00 до 23-00 и в любой день, Вы можете задать свой вопрос специалисту или менеджеру ООО «ПроектТехСервис» по тел. +7 (926) 834-69-43 или в скайпе: (логин) **proekttehsevis**

Вас проконсультируют и Вам ответят на следующие темы и вопросы:

- о защите при осуществлении проверок надзорными (контролирующими) органами исполнительной власти в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости;
- о порядке оформления (согласования) проектов и выполнения строительно-монтажных работ (новое строительство, реконструкция, переустройство, переоборудование, капитальный ремонт);
- о составе проектной документации при тех или иных видах работ;
- о необходимости сбора исходно-разрешительной документации для тех или иных видов работ, о предпроектных работах и получению технических условий;
- о необходимости проведения экологической экспертизы проектной документации, а также вневедомственной государственной экспертизы и негосударственной;
- о комплекте исполнительной документации для подготовки объекта (завершённого строительно-монтажными работами) к вводу в эксплуатацию;
- о порядке подготовки объектов для ввода их в эксплуатацию;
- о проведении экспертизы на предмет «является ли Ваш объект самостроем и как его легализовать», какая документация необходима, а также о действиях с Вашей стороны по защите своих самовольно реконструированных объектов недвижимости от нападков представителей контролирующих и надзорных органов исполнительной власти;
- о получении в собственность земельных участков под объектами недвижимого имущества;
- как выстроить защиту в Арбитражном Суде по градостроительным вопросам и государственной регистрации или постановке на кадастровый учет, в случаях где ответчиком или истцом выступают: Росреестр, ДЗР г.Москвы, Префектура АО г.Москвы;
- по вопросам земельно-имущественного характера;
- о ценах на работы и услуги ООО «ПроектТехСервис»;
- на другие...

С Уважением,

Начальник отдела НП «СПАС» по работе с предприятиями автомобильного сервиса

Федотов Сергей Иванович

