

Дело № 5-507-2017/2

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Кемерово

30.11.2017 года

Мировой судья судебного участка № 2 Ленинского судебного района г. Кемерово Исмагилова Г.Г. (650060, г. Кемерово, пр. Ленина, 137/3), рассмотрев административный материал о привлечении к административной ответственности по ч.24 ст.19.5 КРФоАП в отношении ООО «Первая управляющая компания» ИНН 4205176323, юридический адрес: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 11/А пом.217,

УСТАНОВИЛ:

В ходе проведенной 12.09.2017г. проверки выполнения мероприятий по предписанию № 32/5-235 от 02.11.2016г., выданному Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области, невыполнение в установленный срок (02.02.2017г.) законного предписания органа, осуществляющего лицензионный контроль, об устранении нарушений лицензионных требований, а именно: не выполнен следующий пункт:

п.1 не оформлены документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние.

В судебном заседании установлено, что предметом проверки ООО «Первая управляющая компания» является выполнение предписания органа государственного контроля по ул. Спортивная, 34/А г. Кемерово (№ 32/5-235 от 02.11.2016г., согласно которого ООО «Первая управляющая компания» было предложено в срок до 02.02.2017г. «Оформить документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние, на основании распоряжения ГЖИ КО от 07.09.2017г. № 175-235» (л.д.14).

Решением № 7 от 16.02.2017г. срок исполнения предписания № 32/5-235 от 02.11.2016г. продлен до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Кемеровской области по делу № А-27-2256/2017г. (л.д. 124).

Решение о продлении сроков исполнения предписания № 32/5-235 от 16.02.2017г. направлено ООО «Первая управляющая компания». Факт направления решения № 7 от 16.02.2017г. подтвержден выпиской из журнала отправления корреспонденции (л.д. 125-126).

Согласно Постановления седьмого Арбитражного апелляционного суда по делу № А 27-2256/2017 от 29.08.2017г. о признании незаконным предписания № 32/5-235 от 02.11.2016г., оставлено без изменения, апелляционную жалобу ООО «Первая управляющая компания» без

удовлетворения. Полный текст постановления изготовлен 05.09.2017г. (л.д.132).

Из представленных ООО «Первая управляющая компания» договоров подряда, заключенных между собственниками жилого помещения по адресу г.Кемерово ул.Спортивная, 34/А с одной стороны и ООО «Первая управляющая компания», именуемая подрядчик в лице директора Козьмина В.В. с другой стороны. Подрядчик обязуется выполнить по заданию «Заказчика» работу следующего содержания ремонт помещения по адресу г.Кемерово ул.Спортивная, 34/А в соответствии с заданием Заказчика. Пунктом 3.1 договора определена цена выполненных работ (л.д. 163-169). Реконструкция ООО «Первая управляющая компания» проводилась согласно Проекта перепланировки и переустройства квартиры по адресу: г.Кемерово ул.Спортивная, 34/А (л.д.144).

Решая вопрос о привлечении ООО «Первая управляющая компания» к административной ответственности, мировой судья руководствуется положениями ст.25,29,40 ЖК РФ, и исходил из того, что согласно представленным представителем ООО «Первая управляющая компания» договоров подряда проводило реконструкцию помещений в многоквартирном доме № 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово без согласия всех собственников помещений многоквартирного дома.

Как установлено материалами дела, договорами подряда, собственниками МКД за свои личные средства и силами ООО «Первая управляющая компания» были выполнены работы по реконструкции и перепланировке квартир по адресу ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово.

Как следует из материалов дела ООО «Первая управляющая компания» выбрана собственниками помещений в доме № 34/А по ул.Спортивная г.Кемерово в качестве управляющей организацией и осуществляет свою деятельность на основании лицензии № 303 от 22.05.2016г.

Согласно ч.2.3 ст.161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В силу положений части 1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 ст.36 ЖК РФ).

Согласно части 2 ст.40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N 491, определено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями общего пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Как следует из поэтажного плана жилого помещения дома № 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово ООО «Первая управляющая компания» произведена перепланировка и реконструкция нежилого помещения, выразившаяся в изменении функционального назначения общего помещения дома (санитарных комнат) переоборудовано в жилое.

В силу положений части 1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 ст.36 ЖК РФ).

Согласно части 2 ст.40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

ООО «Первая управляющая компания» приступив к выполнению по договору подряда к реконструкции помещений в многоквартирном доме № 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово в нарушение ст.40 ЖК РФ не получило согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, представленный протокол собрания № 3\17 от 28.09.2017г. по вопросу о передачи в пользование общего имущества в МКД собственниками помещений в соответствии с проектом перепланировки и переустройства решение не принято (л.д.140-141). Из пояснений представителя ООО «Первая управляющая компания» общее собрание собственников помещения МКД по ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово проводилось неоднократно с

2015г., однако получить согласие на реконструкцию не представилось возможным.

Несмотря на то, что согласие собственников МКД по ул. Спортивная, 34/А в г. Кемерово о реконструкции помещений в указанном доме ООО «Первая управляющая компания», как подрядчик по договорам не получила, Проект на перепланировку и переустройство квартир по адресу ул. Спортивная, 34/А в г. Кемерово директором Козьминим В.В. согласован, о чем имеется его подпись (л.д. 121).

ООО «Первая управляющая компания» с целью улучшения условий проживания в нарушение требований ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса, ст.23 ЖК РФ, без получения необходимых разрешений была произведена реконструкция и перепланировка общего помещения дома № 34/А по ул. Спортивная в г. Кемерово (санитарных комнат).

Учитывая, что произведенная перепланировка привела к уменьшению жилой площади квартир №№ 110,112,113,115,122,313(имеющих муниципальный статус). На 1,3,4,5 этажах отсутствуют ранее оборудованные места общего пользования(коридоры, туалеты и душевые комнаты), площадь которых незаконно пристроена к жилым помещениям. (л.д. 120

Поскольку Подрядчик, ООО «Первая управляющая компания» вопреки требованиям ст.ст.56,60 ГПК РФ, не представило надлежащих доказательств того, что общее имущество собственников передано им в пользование с согласия всех собственников помещений в доме, либо на другом законном основании приступило к перепланировке и переустройству квартир в МКД по адресу г. Кемерово ул. Спортивная, 34/А.

Поскольку несмотря на имеющийся Проект перепланировки и переустройства квартир по адресу ул. Спортивная, 34/А в г. Кемерово не содержит доказательств наличия согласия всех собственников помещений дома на осуществление перепланировки жилого помещения в виде присоединения мест общего пользования, ООО «Первая управляющая компания» не должна проводить реконструкцию.

Факт невыполнения предписания 32/5-235 от 16.02.2017г. подтвержден Актом проверки № 43 от 12.09.2017г. (л.д.24) согласно которого выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора): ул. Спортивная, 34/А г. Кемерово, предписания № 32/5-235 от 02.11.2016г. не выполнено: п.1 – а именно, не оформлены документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) в установленном законодательством порядке или приведения в прежнее состояние.

Законность предписания органа, осуществляющего государственный жилищный надзор, подтверждено Постановлением седьмого Арбитражного апелляционного суда г. Томск от 29.08.2017г. (л.д. 132) виновность общества в совершении административного правонарушения, а также обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, установлены.

При назначении наказания мировой судья учитывает, обстоятельства смягчающие административную ответственность и отягчающие, которых судом не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст.29.9, ст.29.10 КРФоАП,
суд

ПОСТАНОВИЛ:

ООО «Первая управляющая компания» признать виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.24 ст.19.5 КРФоАП и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 200000 (двести тысяч) рублей.

Реквизиты для перечисления штрафа:
УФК по КО (Государственная жилищная инспекция Кемеровской области),
(с/с 40201003905), КПП 420501001, р/счет 40101810400000010007,
банк получателя: Отделение Кемерово, ИНН 4207052789,
БИК 043207001, Код ОКТМО 32701000

Разъяснить, что в соответствии со статьей 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст.31.5 настоящего Кодекса.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья



Г.Г. Исмагилова