

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Кемерово

20.04.2016 года

Мировой судья судебного участка № 2 Ленинского судебного района г. Кемерово, Исмагилова Галина Георгиевна (650060, г. Кемерово, пр. Ленина.137/3), рассмотрев материалы дела в отношении юридического лица ООО «Первая Управляющая компания», ИНН 4205176323, ОГРН 2094205272060 дата регистрации 10.11.2009г., расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Комсомольский, 11/А, привлекаемого по ч.1 ст.19.5 КРФоАП,

УСТАНОВИЛ:

В ходе инспекторской проверки, проведенной 26.02.2016г. установлено, что выданное Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области предписание № 32/2-235 от 26.08.2015г., пункт № 1 – не выполнен в установленный срок, а именно до 26.12.2015г. (срок был продлен на основании ходатайства ООО «Первая управляющая компания»).

Согласно п.1 – не оформлены документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние, что является нарушением п.п.«б,в,г» п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., ст.ст.36,40,46 ЖК РФ.

Невыполнение в установленный срок законного предписания, выданного органом, осуществляющим государственный надзор, является составом административного правонарушения, которое предусмотрено ч.1 ст.19.5 КРФоАП.

В судебном заседании представитель Государственной жилищной инспекции КО, Короткевич С.С., действующая по доверенности № 4 от 05.02.2014г. суду пояснила, что 10.03.2015г. ООО «Первая управляющая компания» было выдано предписание № 32/235 - оформить документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) по адресу: г. Кемерово, ул. Спортивная, 34/А в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние в срок до 10.04.2015 года.

Актом проверки от 06.05.2015г. установлено, что указанное предписание ООО «Первая управляющая компания» не исполнено. ООО «Первая управляющая компания» привлечена к административной ответственности по ч.1 ст.19.5 КоАП РФ к административному штрафу в размере 10000 рублей.

Повторное предписание № 32/1-235 от 11.05.2015г. оформить документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) по адресу: г. Кемерово, ул. Спортивная, 34/А в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние в срок до 01.07.2015г., ООО «Первая Управляющая компания» не выполнила, Постановлением мирового судьи от 09.11.2015г. привлечена к

административной ответственности в виде административного штрафа в размере 10000 рублей.

Предписание №с 32/2-235 от 26.08.2015г. со сроком исполнения до 26.10.2015г: оформить документы на реконструкцию мест общего пользования(перепланировку) по адресу: г.Кемерово, ул.Спортивная, 34/А в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние, ООО «Первая Управляющая компания» не выполнила. Просит привлечь ООО «Первая управляющая компания» к административной ответственности.

Представитель ООО «Первая управляющая компания», Рыбашкова А.Р., действующая по доверенности № 3\15 от 23.03.2015г., в судебное заседание, назначенное на 20.04.2016г. не явилась, о дне слушания дела была уведовлена надлежащим образом.

В судебном заседании, 14.04,2016г. суду пояснила, что ООО «Первая управляющая компания» принимает меры к оформлению документов на реконструкцию мест общего пользования дома 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово, однако результатов положительных получить не представляется возможным, т.к. согласие всех собственников помещения по ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово не было получено. Считает, что 01.03.2011г. местные органы власти, переводя общежитие № 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово в статус многоквартирного дома с секциями коммуналками, в которых нет вспомогательных помещений в виде кухни и отдельных санузлов для каждого жилого помещения делали неправомерно, считает, что это общежитие нельзя было переводить в многоквартирный дом.

Жители помещения по ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово, которые провели перепланировку за свой счет, улучшили свои жилищные условия, возражают против проведения мест общего пользования в прежнее состояние. Жильцы на день рассмотрения дела в суде обратились в суд с заявлением об узаконивании перепланировки. Считает, что ООО «Первая управляющая компания» не может нести ответственность по ст.19.5 ч.1 КоАП РФ, т.к. она не является собственником помещений по ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово.

Допрошенные в судебном заседании в качестве свидетелей, собственники помещения 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово: Кнаус Н.Н., Виноградова В.П., Бородин И.А., которые суду пояснили, что перепланировка помещений не узаконена, т.к. не все собственники согласны. Возражают против приведения мест общего пользования в прежнее состояние, в связи с чем обратились в суд Ленинского района с исковым заявлением об узаконивании перепланировки.

Суд, выслушав стороны, свидетелей, изучив письменные материалы дела, считает, что вина ООО «Первая Управляющая компания» подтверждается материалами дела и полагает, что действия ООО «Первая управляющая компания» правильно квалифицированы по ч.1 ст.19.5 КРФоАП, как невыполнение в установленный срок предписания, выданного органом, осуществляющим государственный надзор.

В соответствии с п.1 ст.290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

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

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно п.10. ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. N 491: общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

П.13. Правил, обязывает осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

В силу ч.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.

Согласно ч.1 ст.246, ч.1 ст.247 ГК РФ распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В соответствии с п.14 ст.1 ГСК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно ч.1 ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Ч.3 ст.39 ЖК РФ предусмотрено, что Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Судом установлено, что в соответствии с протоколом проведения очного внеочередного общего собрания собственников помещений в доме от 18.09.2014 г. собственниками помещений в доме № 34 «А» по ул.Спортивная в г.Кемерово был выбран способ управления управляющей организацией, а в качестве управляющей организации - ООО «Первая управляющая компания».

14.11.2013 года был заключен договор управления указанным многоквартирным домом.

В судебном заседании установлено, что собственниками помещений в доме 34/А по ул.Спортивная в г.Кемерово проведена реконструкция помещений и мест общего пользования (этажные туалеты, душевые, мойки, кладовки, теплового узла) за счет денежных средств собственников помещений.

В судебном заседании также установлено, что ООО «Первая управляющая компания» при оказании помощи жильцам в проведении реконструкции помещения обязана была убедиться в том, что жильцами оформлены документы на реконструкцию помещения. Что не было сделано.

Суд считает, что ООО «Первая управляющая компания» ненадлежащим образом осуществляла деятельность по управлению указанным выше домом в том числе и по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в следствие чего, были нарушены правила содержания общего имущества, утвержденные постановлением правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., а именно в помещении по ул.Спортивная, 34/А в г.Кемерово выполняются работы по реконструкции общего имущества многоквартирного дома, которые привели к его уменьшению, без получения в установленном законом порядке, без согласия всех собственников помещения.

Суд считает, что в действиях ООО «Первая управляющая компания» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.19.5 КоАП РФ, которая при выявлении Государственной жилищной

инспекции нарушений в установленный срок, до 10.04.2015г., не оформило документы на реконструкцию мест общего пользования (перепланировку) в установленном законодательством порядке.

Действия ООО «Первая управляющая компания» правильно квалифицированы ч.1 ст.19.5 КоАП РФ.

При назначении административного наказания, суд учитывает обстоятельства совершенного административного правонарушения, какие последствия могут наступить в следствии перепланировки общего имущества многоквартирного дома, бездействие управляющей компанией, обстоятельства смягчающие и отягчающие административное наказание , а также факта, имеющего повышенную общественную опасность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность судом не установлено.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, судом не установлено.

На основании изложенного и руководствуясь ст.29.9 КоАП РФ
Мировой судья

ПОСТАНОВИЛ:

Признать виновным ООО «Первая управляющая компания» ИНН 4205176323, ОГРН 2094205272060 дата регистрации 10.11.2009г., по ч.1 ст.19.5 КоАП РФ и подвергнуть административному штрафу в размере 10000 (десять тысяч) рублей.

УФК по Кемеровской области (с/с 40201003905, Государственная жилищная инспекция Кемеровской области), КПП 420501001, р/с 40101810400000010007, Отделение Кемерово, ИНН 4207052789, БИК 043207001, ОКТМО 32701000, КБК 85711690040040000140

Постановление может быть обжаловано в Ленинский районный суд г.Кемерово в течение 10 дней с момента получения копии постановления.

Мировой судья



Г.Г.Исмагилова

Постановление вступило в законную силу «__» _____ 20__ г.

Срок предъявления к исполнению в течение 2 лет.

Постановление выдано «__» _____ 20__ г.

Сведения об оплате штрафа отсутствуют.