

Дело № 5-713-2015/2

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Кемерово

20.11.2015 года

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

УСТАНОВИЛ:

Главным инспектором Государственной жилищной инспекции Кемеровской области, Захно Е.В. ,до факту совершения административного правонарушения юридическим лицом ООО « Первая управляющая компания» составил протокол по ч.1 ст. 19.5 КРФоАП за невыполнение в установленный срок законного предписания, выданного органом, осуществляющим государственный надзор.

В судебном заседании представитель Государственной жилищной инспекции К.о., Вольпер Е.Г, действующая по доверенности № 50т 16.03.2015г. суду пояснила, что 11.05.2015г ООО « Первая управляющая компания» было выдано предписание № 32/1-235 оформить документы на реконструкцию мест общего пользования(перепланировку) в установленном законодательством порядке или привести места общего пользования в прежнее состояние в срок до 01.07.2015 года.

Актом проверки от 13.08.2015г установлено, что указанное предписание ООО « Первая управляющая компания» не исполнено. 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, вину не признала 14.11.2013 года был заключен договор управления указанным многоквартирным домом.

Собственники помещений в доме № 34 «А» по ул. Спортивная в г. Кемерово самовольно осуществили реконструкцию помещения, самовольно осуществили подключение(врезку) к коммунальным системам горячего/ холодного водоснабжения и канализации.

Управляющая компания уведомляла собственников произвести демонтаж самовольно установленных устройств, в противном случае управляющая компания примет меры правового характера.

Собственники помещений возражали против отключения, о чем было уведомлена управляющая компания.

Управляющая компания обращалась в Жилищную инспекцию с просьбой повлиять на собственников помещений в доме 34 А по ул. Спортивная в г. Кемерово.

Исмагилова
Г.Г.

Суд, выслушав стороны, 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 КРФoАП, как не исполнение 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.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, кроме прочего, принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ)

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.

П. 16 и 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора

управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Согласно пп. «в», «г» п. 10 Правил содержания общего имущества общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающим доступность пользования помещениями общего пользования, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

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 решения принято не было произвести реконструкцию за счет денежных средств собственников помещений собранных по статье «капитальный ремонт, т.е. реконструкция проводилась самостоятельно без согласования с ООО «Первая управляющая компания».

Управляющая компания, узнав о реконструкции, уведомила собственников помещения, которые провели реконструкцию общего имущества многоквартирного дома (осуществили врез) к коммунальным системам горячего/холодного водоснабжения и канализации провести демонтаж самовольно установленных устройств.

На что получила от собственников помещений отказ.

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, 34А 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, предусмотрено ч.1 ст. 19.5 КРФоАП, которая при выявлении Государственной жилищной

управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Согласно пп. «в», «г» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающим доступность пользования помещениями общего пользования, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

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 решения принято не было произвести реконструкцию за счет денежных средств собственников помещений собранных по статье «капитальный ремонт, т.е. реконструкция проводилась самостоятельно без согласования с ООО «Первая управляющая компания».

Управляющая компания, узнав о реконструкции, уведомила собственников помещения, которые провели реконструкцию общего имущества многоквартирного дома (осуществили врез) к коммунальным системам горячего/холодного водоснабжения и канализации провести демонтаж самовольно установленных устройств.

На что получила от собственников помещений отказ.

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, 34А 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, предусмотрено ч.1 ст. 19.5 КРФоАП, которая при выявлении Государственной жилищной

инспекции нарушений в установленный срок, до 01.07.2015г, 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 КРФоАП.

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» по ч.1 ст. 19.5 КРФоАП и подвергнуть административному штрафу в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей.

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

Мировой судья



Г.Г.Исмагилова