

ДОЗОР

**Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах**

Прокурору Санкт-Петербурга
государственному советнику юстиции 2 класса
С.И. Литвиненко

улица Почтамтская, дом 2/9
Санкт-Петербург
190000

16.12.2013 № 12-4-215

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Иванович!

23 июля 2013 года Межрегиональная общественная организация защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «ДОЗОР» (далее – МОО «ДОЗОР», Общественная организация) обратилась в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) с заявлением исх. № 07-1-98 о необходимости осуществления надзора и контроля за соблюдением законодательства в сфере содержания, эксплуатации и обслуживания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2 (далее – Заявление) со стороны Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский (далее – ООО УК «Уютный дом» Коломяжский, Управляющая компания).

В своем Заявлении МОО «ДОЗОР» также указывало на выявленные факты безучетного подключения сторонних потребителей (собственников встроенных помещений) к внутридомовой системе электроснабжения с превышением допустимых нагрузок.

Вместе с тем, Начальник Инспекции В.М. Зябко в ответе от 27.09.2013 исх. № 01-1773/13-6-2 на Заявление Общественной организации указал, что нарушений правил эксплуатации электрооборудования со стороны Управляющей компании в ходе проверки не выявлено, учет потребляемой электрической энергии производится в установленном порядке.

МОО «ДОЗОР» не может согласиться с указанным выводом Начальника Инспекции В.М. Зябко по следующим основаниям.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский осуществляет управление многоквартирным домом, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15 корп. 2 (далее – Многоквартирный дом).

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 491), согласно пункту 2 которых в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в частности, включаются: межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

Согласно пункту 7 Правил № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с пунктом 10 Правил № 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 соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Согласно техническим условиям, выданным ОАО «Ленэнерго» от 03.07.2002 № ОИ-120, а также актам о технологическом присоединении, общая выделенная мощность на Многоквартирный дом составляет:

1. На I (первую) очередь Многоквартирного дома (секции А,Б,В,Г) - 1176 кВА (в том числе 265 кВА по первой категории) по второй категории надежности, а именно:

- электроснабжение секции А,Б осуществляется от ГРЩД-2 – 364 кВА (в том числе 136 кВА по первой категории);
- электроснабжение секции В,Г осуществляется от ГРЩД-3 – 421 кВА (в том числе 129 кВА по первой категории) по второй категории надежности
- электроснабжение встроенных помещений осуществляется от ГРЩ-2 – 391 кВА по второй категории надежности;

2. На II (вторую) очередь Многоквартирного дома (секции Н,П) разрешенная мощность составляет 774,2 кВА (в том числе 191,2 по первой категории) по второй категории надежности, а именно:

- электроснабжение секции Н,П осуществляется от ГРЩД-1 – 468,7 кВА (в том числе 180,5 кВА по первой категории) по второй категории надежности;
- электроснабжение встроенных помещений осуществляется от ГРЩ-1 – 305,5 кВА (в том числе 10,7 кВА по первой категории) по второй категории надежности.

3. На III (третью) очередь Многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) разрешенная мощность составляет 1495,47 кВА (в том числе 374,8 кВА по первой категории) по второй категории надежности, а именно:

- электроснабжение жилых помещений секции Д,Е,Ж осуществляется от ГРЩД-4 – 593,67 кВА (в том числе 164,5 кВА по первой категории) по второй категории надежности;
- электроснабжение встроенных помещений секции Д,Е,Ж осуществляется от ГРЩ-3 – 113,7 кВА (в том числе 5 кВА по первой категории) по второй категории надежности
- электроснабжение жилых помещений секции И,К,Л осуществляется от ГРЩД-5 – 246 кВА (в том числе 59,4 кВА по первой категории) по второй категории надежности;
- электроснабжение встроенных помещений секции И,К,Л осуществляется от ГРЩД-5 без права присоединения дополнительной мощности – 105,3 кВА (в том числе 5 кВА по первой категории) по второй категории надежности.

Таким образом, электроснабжение встроенных помещений Многоквартирного дома от ГРЩД-1, ГРЩД-2, ГРЩД-3, ГРЩД-4 не предусмотрено, за исключением ГРЩД-5, где

предусмотрено электроснабжение встроенных помещений в размере только 105,3 кВА и без права присоединения дополнительной мощности.

Вместе с тем, у МОО «ДОЗОР» имеются достаточные данные полагать, что Управляющая компания осуществляет подключения к сетям Многоквартирного дома сторонних потребителей встроенных помещений по самостоятельным схемам и с превышением допустимых нагрузок.

Так, электроснабжение встроенных помещений 31-Н, 32-Н, 33-Н, 34-Н, 35-Н, 36-Н, 37-Н суммарной мощностью 126,26 кВА осуществляется от ГРЩД-1, электроснабжение встроенных помещений 60-Н, 62-Н, 65-Н, 66-Н, 67-Н, 68-Н, 69-Н, 101-Н суммарной мощностью 222, 71 кВА осуществляется от ГРЩД-3, электроснабжение встроенных помещений 93-Н, 94-Н, 98-Н, 99-Н, 100-Н, 102-Н, 103-Н, 104-Н, 105-Н, 106-Н, 107-Н, 108-Н суммарной мощностью 207, 48 кВА осуществляется от ГРЩД-5.

При этом, факт бездоговорного потребления электроэнергии по самостоятельным схемам подключения являлся основанием для вынесения предписаний со стороны Закрытого акционерного общества «ПетроЭлектроСбыт» в адрес собственников помещений пом. 101-Н (предписание от 18.03.2011), 99-Н (предписание от 15.04.2011), 30-Н, 39-Н (предписание от 25.05.2012), 104-Н (предписание от 05.06.2012) и др.

Кроме того, следует обратить внимание на световые рекламные конструкции, размещенные на фасадах и кровле Многоквартирного дома, электроснабжение которых также осуществляется по самостоятельным схемам от внутридомовых систем электроснабжения, предназначенных для собственников жилых помещений.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении ООО Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский Правил № 491, а также об осуществлении безучетного подключения сторонних потребителей (собственников встроенных помещений) к внутридомовой системе электроснабжения с превышением допустимых нагрузок, что приводит к повышенному износу указанной системы и преждевременному выходу ее из строя.

Иными словами, весь объем электрической энергии потребленный собственниками встроенных помещений, а также световыми рекламными конструкциями и не учтенный индивидуальными приборами учета предъявляется к оплате в составе платы за электроэнергию потребленную на общедомовые нужды добросовестным собственникам жилых помещений.

Кроме того, бремя несения расходов по содержанию внутридомовых систем электроснабжения, а также расходов на ее восстановление ложиться на плечи владельцев жилых помещений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности. Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 1.2-1 Положения о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849 Инспекция является органом, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора.

При таких обстоятельствах, вывод Начальник Инспекции В.М. Зябко в ответе от 27.09.2013 исх. № 01-1773/13-6-2 на Заявление МОО «ДОЗОР» об отсутствии нарушений правил эксплуатации электрооборудования со стороны Управляющей компании в ходе проведенной проверки не соответствует действительности и свидетельствует о ненадлежащем исполнении своих должностных обязанностей.

На основании изложенного, и руководствуясь статьями 10, 21, 22, 24 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», а также в целях защиты прав и

законных интересов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр. д. 15, корп. 2, МОО «ДОЗОР» просит Вас:

1. Провести проверку деятельности Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по фактам, изложенным в настоящем обращении и привлечь лиц, нарушивших закон, к установленной законом ответственности;

2. Вынести представление об устранении нарушений закона в адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, путем осуществления надлежащего государственного жилищного надзора в отношении ООО УК «Уютный дом» Коломяжский по фактам, изложенным в заявлении МОО «ДОЗОР» от 23.07.2013 исх. № 07-198.

Приложения:

1. Копия заявления МОО «ДОЗОР» от 23.07.2013 исх. № 07-1-98 на 4 л. в 1 экз.;
2. Копия ответа Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 27.09.2013 исх. № 01-1773/13-6-2 на 2 л. в 1 экз.;
3. Копия технических условий от 03.07.2002 № 03.07.2002 № ОИ-120 на 5 л. в 1 экз.;
4. Копия обращения С.М. Скляр от 28 ноября 2013 года на 1 л. в 1 экз.

Президент МОО «ДОЗОР»



В.Г. Сергеев