

16.12.2013г. № 12-4-212

На № _____ от _____

576-65-36

Вице-губернатору Санкт-Петербурга
В.А. Лавленцеву

Смольный
Санкт-Петербург
191060

Уважаемый Владимир Александрович!

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 1 495,47 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 потребленной 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 статьей 20 ЖК РФ, 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. Обязать Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга провести надлежащим образом надзорные мероприятия в отношении ООО Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский по фактам, изложенным в заявлении МОО «ДОЗОР» от 23.07.2013 исх. № 07-198;

2. Обязать Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга выдать предписание об устранении нарушений действующего законодательства Российской Федерации в адрес Управляющей компании за нарушение Правил № 491, а также за осуществление безучетного подключения сторонних потребителей (собственников встроенных помещений) к внутридомовой системе электроснабжения с превышением допустимых нагрузок;

3. Обязать Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга привлечь виновных лиц к административной ответственности за нарушение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

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 28.11. 2013 года на 1 л. в 1 экз.

Президент МОО «ДОЗОР»




В.Г. Сергеев