

ДОЗОР

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

Коломяжский пр., д.15, Санкт-Петербург, 197348
Тел./Факс (812)303-26-74

E-mail: info@oodozor.ru, <http://www.oodozor.ru/>

ИНН/КПП 7814290767/781401001, ОГРН 1127800008401

27 февраля 2014 г № 02/14-5-34

На № _____

от _____

Прокуратура Санкт-Петербурга

ул. Почтамтская, .2/9,
Санкт-Петербург, 190000

ЖАЛОБА

16 декабря 2013 года Межрегиональная общественная организация по защите прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «Дозор» (далее - МОО «Дозор») обратилась в адрес Прокуратуры Санкт-Петербурга, с заявлением № 12-4-215 об обязанности Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ, инспекция) провести надзорные мероприятия в отношении ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский» (далее – Управляющая компания), осуществляющей управление многоквартирным жилым домом по адресу Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д.15, корп.2, лит.А, на предмет незаконного использования собственниками нежилых помещений общедомового имущества (внутридомовой системы электроснабжения), в связи с несогласием с ранее представленным инспекцией ответом от 27.09.2013 исх.№01-1773/13-6-2.

В обращении МОО «Дозор» указывалось о возможном осуществлении Управляющей компанией безучетного подключения сторонних потребителей (собственников встроенных помещений) по самостоятельным схемам, к внутридомовой системе электроснабжения дома с превышением допустимых нагрузок, а также подключения рекламных световых конструкций, расположенных на фасаде и кровле многоквартирного дома.

Согласно письму Прокуратуры Санкт-Петербурга от 17.01.2014 за №7-3458-2013, предоставленного в ответ на жалобу МОО «Дозор» от 16.12.2013, в ходе проверки, проведенной Прокуратурой Приморского района Санкт-Петербурга совместно со специалистами Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга и ОАО «Ленэнерго», превышения разрешенной мощности не выявлено, присоединения в ГРЩ, ГРЩД соответствуют согласованным схемам.

Аналогичная информация была также представлена и Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга в письме №01-1773/13-14-2 от 29.01.2014, в котором инспекция сообщила, что проверкой, проведенной 17.01.2013, на основании поручения вице-губернатора Санкт-Петербурга В.А. Лавленцева от 23.12.2013 №05-13-003048/13-0-0,

превышения разрешенной мощности не выявлено, нарушений правил эксплуатации электрооборудования со стороны Управляющей компании не установлено.

Вместе с тем, МОО «Дозор» считает, что указанная проверка проведена не в полном объеме и ненадлежащим образом, в связи, с чем ответ Прокуратуры города №7-3458-2013 от 17.01.2014 является незаконным и необоснованным, что подтверждается следующим:

Как указывалось в обращении, факт бездоговорного потребления электроэнергии по самостоятельным схемам подключения являлся основанием для вынесения предписаний со стороны Закрытого акционерного общества «Петербургской сбытовой компании» (далее – ЗАО «ПСК») в адрес собственников встроенных помещений, а именно: 101-Н (предписание от 18.03.2011), 30-Н, 39-Н (предписание от 25.05.2011), 99-Н (предписание от 15.04.2011), 104-Н (предписание от 05.06.2012) и др.

По результатам проверки сотрудниками ЗАО «ПСК» нежилых помещений было выявлено, что потребление электроэнергии, во всех случаях, осуществляется по вновь проложенному вводу, выполненному по самостоятельной схеме, установленные электросчетчики не опломбированы, в связи, с чем собственникам было предписано предоставить соответствующий комплект документов для заключения договора электроснабжения.

При этом в обращении указывалось, что техническими условиями, выданными ОАО «Ленэнерго» по Договору от 03.07.2002г. № ОИ-120 определена выделенная мощность на каждый распределительный щит многоквартирного дома, электроснабжение встроенных помещений в доме от ГРЩ-1, ГРЩ-2, ГРЩ-3, ГРЩ-4 не предусмотрено, за исключением ГРЩД-5, где предусмотрено электроснабжение встроенных помещений в размере только 105,3 кВа и без права присоединения дополнительной мощности.

По факту, в нарушение технических условий, от ГРЩ-1 осуществляется электроснабжение встроенных нежилых помещений суммарной мощностью 126,26 кВА, от ГРЩ-3 осуществляется электроснабжение нежилых помещений суммарной мощностью 222,71 кВА, от ГРЩ-5 – суммарной мощностью 207,48 кВА.

Согласно п.п. 1, 4, 5 ч. 1 ст. 10 ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан РФ» государственный орган, орган местного самоуправления или должностное лицо обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения; дает письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов.

В нарушение указанного требования закона ни ГЖИ, ни Прокуратура города не дали ответа по существу поставленных вопросов, а именно, на каком основании электроснабжение нежилых помещений осуществляется от указанных ГРЩ с нарушением технических условий.

При этом следует учесть, что при проектировании любой схемы электрооборудования, не исключая и системы энергоснабжения многоквартирных домов, в зависимости от предполагаемой мощности и величины максимального потребления энергии, зависит и выбор силовых проводов, технически способных пропускать подобные нагрузки.

Соответственно увеличение максимально возможных токов на провода, сечение которых не предусмотрено для таких мощностей, приведет к нарушению изоляции, к преждевременному выходу из строя общедомового оборудования, либо к аварийной ситуации.

Согласно ч.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, **содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;** плату за коммунальные услуги.

Частью 1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. «д», «ж» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила №491) установлено что, **электрическое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений** и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

Таким образом, расходы по ремонту или замене преждевременно вышедшего из строя электрического оборудования ляжет на плечи собственников жилых помещений. Кроме того, оплата электрической энергии, потребленной собственниками нежилых помещений, а также световыми рекламными конструкциями, также предъявляется к оплате собственникам жилых помещений.

Более того, *в состав общего имущества включается и 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 п.8 Правил №491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.*

В соответствии с п.1 ст.246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п.1 ст.247 ГК РФ).

Таким образом, возможность осуществления технологического присоединения к системам электроснабжения, входящим в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, должна быть одобрена соглашением всех участников долевой собственности, путем принятия соответствующего решения на общем собрании.

Из п.1 ст.161, п.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, обеспечивается посредством управления многоквартирным домом.

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию 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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вместе с тем, в нарушение указанных положений действующего законодательства, Управляющей компанией, самостоятельно, без ведома и без надлежащим образом, принятого собственниками общедомового имущества, решения, осуществлено подключение сторонних лиц к системам электроснабжения многоквартирного дома.

Такие действия управляющей компании являются прямым нарушением прав жильцов-собственников на владение, пользование и распоряжение, принадлежащим им имуществом, нарушением условий электроснабжения и качества подаваемой им электроэнергии, нарушением установленных ограничений максимальной мощности, путем превышения допустимых нагрузок на внутридомовые системы электроснабжения, что ведет за собой повышенный износ указанной системы и преждевременному выходу ее из строя.

Из представленных ответов Прокуратуры Санкт-Петербурга и Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, содержащих результаты проведенной проверки, следует, что указанные факты не исследовались, документы подтверждающие законность потребления собственниками нежилых помещений электроэнергии от системы энергоснабжения многоквартирного дома не запрашивались, осмотр эксплуатируемых ими электроустановок не осуществлялся, проверка суммарной нагрузки на тот или иной распределительный щит с учетом выделенных на многоквартирный дом мощностей не

проводилась. В связи с чем, у МОО «Дозор» есть все основания полагать, что проверка была не полной и осуществлялась лишь формально.

Помимо прочего, стоит отдельно отметить, что по сведениям, представленным администрацией Торгового комплекса «Купеческий двор», комиссия осуществляющая проверку, проводила осмотр в дневное время, т.е. время, когда большинство жильцов отсутствуют в жилых помещениях, электропотребление в дневное время минимальное. В связи, с чем результаты замеров токовых нагрузок квартирных потребителей и встроенных помещений в дневное время не могут отражать действительную картину являться объективными.

Принимая во внимание, сказанное выше, у МОО «Дозор» есть все основания полагать, что проверка законности как ответа Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 27.09.2013 за исх.№01-1773/13-6-2, на который направлялась жалоба МОО «Дозор» от 16.12.2013 №12-4-215, так и проверка проведенная Прокуратурой Приморского района Санкт-Петербурга совместно с инспекцией при оценке доводов о несанкционированном подключении сторонних организаций к общедомовым сетям МЖД, проведена не в полном объеме, что существенно нарушает права жильцов-собственников многоквартирного дома.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 4 ст. 5, ст. 14 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», ст. 4 Закона «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан»,

ПРОШУ:

1. Признать ответ Прокуратуры Санкт-Петербурга от 17.01.2014 №7-3458-2013 за подписью заместителя начальника управления по надзору за исполнением федерального законодательства Бухариной Е.М. незаконным;
2. Признать ответ Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 29.01.2014 за исх.№ 01-1773/13-14-2 за подписью исполняющего обязанности начальника Инспекции – главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга Кабанова В.С. незаконным.
3. Осуществить полную и всестороннюю проверку фактов изложенных в настоящем обращении, в том числе провести надлежащим образом надзорные мероприятия в отношении ООО «Управляющая компания «Уютный дом» на предмет потребления электроэнергии в пределах определенных техническими условиями мощностей, а также на предмет соблюдения обязательных требований к показателям качества электрической энергии в распределительных электрических сетях, требований технических регламентов и государственных стандартов;
4. В случае выявления нарушений привлечь виновных лиц к ответственности, предусмотренной действующим законодательством;
5. Вынести представление в адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга об осуществлении надлежащего государственного жилищного надзора в

отношении ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский» об устранении допущенных нарушений.

О результатах рассмотрения настоящего обращения, прошу сообщить письменно в установленные законом сроки, со ссылкой на дату и исходящий номер письма, для доведения до сведений граждан.

Приложения на _____ листах:

1. Копия письма Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 27.09.2013 №01-1773/13-6-2;
2. Копия заявления МОО «Дозор» от 16.12.2013 №12-4-215;
3. Копия ответа Прокуратуры Санкт-Петербурга от 17.01.2014 №3-3458-2013;
4. Копия ответа Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 29.01.2014 №01-1773/13-14-2;
5. Копия Технических условий от 11.08.2008, выданных ОАО «Ленэнерго» по Договору от 03.07.2002г. № ОИ-120
6. Копия Предписания электротехнического управления ЗАО «ПСК» от 25.05.2012 о безучетном потреблении электроэнергии;
7. Копия Предписания электротехнического управления ЗАО «ПСК» от 05.06.2012 о безучетном потреблении электроэнергии;
8. Копия Предписания электротехнического управления ЗАО «ПСК» от 22.04.2013 о безучетном потреблении электроэнергии;
9. Копия Предписания электротехнического управления ЗАО «ПСК» от 15.04.2011 о безучетном потреблении электроэнергии;
10. Копия Предписания электротехнического управления ЗАО «ПСК» от 18.03.2011 о безучетном потреблении электроэнергии;

С уважением,
Президент МОО «Дозор»



В.Г. Сергеев