

ДОЗОР

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

23.07.2013 г. № 07-1-98

На № _____ от _____

Начальнику Государственной жилищной
инспекции Санкт-Петербурга
Зябко В.М.

190068, Санкт-Петербург,
набережная канала Грибоедова. д.88-90

578-07-32

Государственная
жилищная инспекция
Санкт-Петербурга

24.07.2013

ЗАЯВЛЕНИЕ

**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 лит.А**

В Межрегиональную общественную организацию защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах «ДОЗОР» обращаются собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург, Коломяжский пр. д.15 корп.2, в связи нарушением качества электроэнергии, поставляемой жителям дома по названному адресу. Как полагают граждане, данные обстоятельства являются следствием подключения, Управляющей компанией «Уютный дом» Коломяжский» к электрическим сетям жилых помещений, коммерческих потребителей мощных электроприборов. Одновременная работа производственных электроприборов, суммарная мощность которых превышает допустимую нагрузку электросети жилой части дома, приводит к скачкам напряжения, перекоосу по фазам, перегрузке не только внутридомовой электросети, но и внешних питающих сетей и их повреждению, вследствие чего происходит повреждение электроустановки жилого дома, включающей дорогостоящее оборудование и являющейся в силу закона общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Данные обстоятельства, самым непосредственным и болезненным образом связаны с интересами проживающих в доме граждан, и, следовательно, именно здесь наиболее необходимо вмешательство контролирующих органов исполнительной власти для защиты прав и интересов собственников помещений.

При этом, согласно общим нормам действующего законодательства, субъектами правонарушений в области обеспечения соблюдения норм энергетической безопасности и рационального использования электроэнергии, являются лица, ответственные за содержание многоквартирных домов, прежде всего управляющие организации и их должностные лица.

Исходя из пункта 1 статьи 161 Жилищного Кодекса 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 жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями 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 пункта 4 статьи 12 Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

В нарушение указанных положений действующего законодательства, руководством Управляющей компании «Уютный дом» Коломяжский осуществлены подключения к электрическим сетям жилого дома ряда коммерческих предприятий с превышением допустимых электронагрузок на домовые сети.

В частности, проектом строительства II очереди многоквартирного дома, для жилых помещений секций В,Г предусмотрено создание ГРЩД-3 с общей расчетной нагрузкой 396 кВА. Согласно проекту распределение общей расчетной нагрузки предусмотрено:

- 198,6 кВА на 199 квартир и хозяйственное рабочее освещение;
- **219 кВА** на 100 квартир, 6 лифтов, вентиляторы дымоудаления, дренажные насосы и задвижки, хоз. аварийно-эвакуационное освещение.

Энергоснабжение коммерческих помещений от ГРЩД-3 проектом не предусмотрено.

В нарушение проектной документации, к ГРЩД-3 обеспечивающему жилые помещения дома, управляющей компанией подключено электрооборудование коммерческих помещений, потребляющее суммарно **222,71 кВА**, что превышает проектные мощности, предусмотренные для 100 квартир, 6 лифтов, вентиляторов дымоудаления, дренажных насосов и задвижек, аварийно-эвакуационное освещения.

Аналогичные сведения существуют в отношении III очереди многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л). Согласно проектным решениям, электроснабжение встроенно-пристроенных помещений III очереди многоквартирного дома запроектировано от главного распределительного щита (ГРЩ) арендаторов, т.е. отдельно от электрических сетей жилых помещений.

Вместе с тем, в нарушение проектных решений, Управляющей компанией «Уютный дом» Коломяжский осуществлено подключение оборудования коммерческих помещений (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) от ГРЩД-5, т.е. от электросетей жилых помещений. В частности к ГРЩД-5 подключены коммерческие помещения, потребляющие суммарно 207,48 кВА, что соответствует электрической мощности, потребляемой 100 квартир, 3 лифтами, вентиляторами дымоудаления, дренажные насосами и задвижками, обеспечивающими безопасность целого 23 этажного подъезда.

Кроме того, факты бездоговорного потребления электроэнергии собственниками коммерческих помещений неоднократно являлись основаниями для оформления соответствующих Предписаний со стороны ЗАО «ПетроЭлектроСбыт» в отношении собственников пом.99-Н (15.04.2011), пом.30-Н, 39-Н (25.05.2012), пом.104-Н (05.06.2012), пом. 101-Н (18.03.2011) и др.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют, что со стороны ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский», в отношении общего имущества многоквартирного дома по адресу Коломяжский пр. д.15 корп.2, допускаются нарушения законодательства по эксплуатации электроустановок, в том числе Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, а также Правил содержания общего имущества многоквартирных домов, что непосредственно влияет на размер и условия несения гражданами бремени собственника по поддержанию этого имущества в надлежащем состоянии, затрагивает их жилищные условия и может отразиться на стоимости принадлежащих им помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, изложенные обстоятельства являются прямыми нарушениями требований законодательства об учете, рациональном расходовании электрической энергии и проведении мероприятий по энергосбережению, утвержденными Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, федерального законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Также данные обстоятельства могут свидетельствовать о фактах

самовольного подключения к энергетическим сетям, а равно о самовольном (безучетном) использовании в коммерческих целях электрической энергии, предназначенной для бытовых нужд граждан, что в свою очередь может приводить к разрушению, повреждению или приведению иным способом в негодное для эксплуатации состояние объектов энергетики, электросвязи, жилищного и коммунального хозяйства.

При этом особого внимания требует проверка деятельности руководства ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» на наличие корыстных мотивов, следствием которых может являться использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации, своих полномочий вопреки законным интересам этой организации и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам.

На основании изложенного, МОО «Дозор», действуя в интересах жителей многоквартирного дома

ПРОСИТ

- организовать и провести комплексную проверку соблюдения со стороны ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский» требований законодательства в сфере технической эксплуатации электроустановок потребителей, федерального законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, жилищного законодательства в сфере содержания, обслуживания и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома по адресу Коломяжский пр. д.15 корп.2.

- по результатам проверки принять меры, направленные на устранение выявленных нарушений и обеспечение соблюдения действующего законодательства со стороны ООО «Управляющая компания «Уютный дом» Коломяжский»

- установить и привлечь к установленной законом ответственности лиц, виновных в нарушении действующего законодательства;

- о принятых мерах сообщить в МОО «Дозор» для доведения до сведения граждан.

С уважением,
Президент МОО «Дозор»



В.Г.Сергеев