



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Пискаревский пр., д.35, Санкт-Петербург, 195067
Тел. (812) 544-4300, Факс (812) 545-4859
E-mail: gzhi@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 15172379 ОКОГУ 23260 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/780601001

Сосновскому

Председателю правления
ТСЖ «ЖК Ладога»
В.В.Илларионову
пр. Косыгина, д.17, к.1, литА, пом. 4-н
Санкт-Петербург, 195426

19.09.2008 № 01-1864/08-1-1

На № 24 от 21.08.2008

Уважаемый Валерий Викторович!

На Ваше обращение Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Инспекцией 26.09.2007 проведено совещание по вопросу обеспечения проектным электро-теплоснабжением жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Косыгина, д.17, корп.1 (строительный адрес: Ржевка-Пороховые, кв.2, корп. 29-33) с участием полномочного представителя застройщика ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Источник-Строй».

По результатам совещания установлено:

- застройщиком ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Источник-Строй» не выполнены условия договора об оказании услуг по присоединению к электрическим сетям № ИО-357/3087-Э-02 от 04.04.2004, что является причиной отсутствия прямых договоров со сбытовыми организациями.

Инспекцией направлены письма в Городскую комиссию по строительству, ФГУ ФЛЦ и Прокуратуру Красногвардейского района Санкт-Петербурга о проведении проверки деятельности ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Источник-Строй» и определения сроков устранения нарушений застройщиком своих обязательств.

ФГУ ФЛЦ направлено в Росстрой предложение о включении ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Источник-Строй» в проект приказа о проведении внепланового лицензионного контроля.

Вопрос инженерного обеспечения сданного в эксплуатацию указанного жилого дома 19.12.2007 рассмотрен на Городской комиссии по строительству, по результатам рассмотрения принято решение о принятии мер застройщиком ЗАО «ИСК «Источник-строй» по подключению здания по постоянной схеме энергоснабжения в кратчайшие сроки.

08.02.2008 и 26.03.2008 проведены совещания в администрации Красногвардейского района с участием представителя Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга и всех заинтересованных лиц.

По результатам совещаний приняты решения о принятии мер застройщиком ЗАО «ИСК «Источник-строй» по подключению здания по постоянной схеме энергоснабжения в кратчайшие сроки.

В настоящее время в жилом доме создано ТСЖ «ЖК Ладога». Инспекцией выдано предписание ТСЖ об истребовании у застройщика в добровольном или судебном порядке технической документации на здание и заключении договоров на энергоснабжение (электро-тепло-водоснабжение) между ТСЖ и поставщиками.

Обязанности по безусловному исполнению всех требований по содержанию и эксплуатации жилого дома, предусмотренных действующим законодательством, возложены на

собственника, т.е. на ТСЖ. Не исполнение обязанностей по содержанию жилого дома влечет административную ответственность, предусмотренную административным законодательством.

Инспекция доводит до Вашего сведения информацию о необходимости проведения обязательных мероприятий ТСЖ для разрешения сложившейся ситуации по энергоснабжению дома.

1. В случае, если проектно-техническая документация, необходимая для заключения договоров тепло-энергоснабжения (включая акты допуска в эксплуатацию энергоустановок, акт приемки объекта теплоснабжения, акт приемки объекта системы газоснабжения, акт приемки внутренних электросетей, акт приемки водомерного узла, акт приемки канализации и другие документы, подтверждающие соответствие инженерного оборудования нормативным требованиям) не передана ТСЖ застройщиком или передана не в полном объеме, необходимо указанную документацию истребовать у застройщика в добровольном или судебном порядке.

2. Собственнику жилого дома необходимо получить экспертно-техническое заключение специализированной организации о состоянии инженерного оборудования здания в целом, с составлением сметы расходов на приведение энергоснабжения здания в соответствие с проектом.

3. На основании заключения технической экспертизы собственнику жилого дома необходимо истребовать у застройщика в добровольном или судебном порядке выполнение работ по восстановлению проектного состояния элементов, конструкций и инженерного оборудования здания, или возмещение затрат на производство данных работ, а также возмещение затрат на проведение экспертизы и составление сметной документации.

В случае, если все необходимые условия выполнены, но энергоснабжающая организация отказывается перезаключить договор, необходимо добиваться расторжения договора на строительные нужды застройщика с энергоснабжающей организацией и заключения договора на энергоснабжение ТСЖ с энергоснабжающей организацией в судебном порядке.

На сегодняшний день существует судебная практика расторжения договоров тепло-энергоснабжения на строительные нужды непосредственно застройщиков с привлечением ТСЖ в качестве заинтересованной стороны. Так как застройщики не всегда идут на такие меры как защита в суде своих интересов и интересов собственников жилья (в отношениях с тепло-энергоснабжающими организациями), то ТСЖ могут сами обращаться в суд с регрессными требованиями к энергоснабжающей организации.

В связи с вышеизложенным, Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга предупреждает ТСЖ «ЖК Ладога» о необходимости принятия всех предусмотренных действующим законодательством мер.

По результатам проверки выполнения предписания Инспекции будут приняты меры в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Заместитель начальника Инспекции

Е.И.Тратников