

6
СОЗЫВ
2016 -
2021

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Депутат КОВАЛЕВ Алексей Анатольевич

Адрес для ответа: Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107

WWW:<http://www.assembly.spb.ru>

№ _____

Губернатору Санкт-Петербурга
А.Д. Беглову

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Уважаемый Александр Дмитриевич!

В начале 2020 года управляющей компанией ООО «ЖСК-4 Приморского района» в отношении нескольких собственников жилых помещений многоквартирного дома 11, лит. А по Долгоозерной ул. были направлены иски с требованием о демонтаже «самовольного остекления» лоджий и балконов, проведенного за несколько лет до начала 2020 года. Истцы ссылаются на положения Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, из которых следует, что остекление балконов и лоджий возможно исключительно на основании согласованного проекта благоустройства. Стоимость работ по демонтажу оборудования и безвозвратных потерь составит по несколько сотен тысяч рублей для каждого ответчика.

Собственники жилых помещений считают эти действия актом мести им лично за разоблачение злоупотреблений, допущенных управляющей компанией. Ответчики неоднократно обращались в правоохранительные и надзорные органы с жалобами о незаконных поборах и ненадлежащем исполнении УК своих обязанностей. При этом в Приморском районе точно таким же образом в период 1980-х-2010-х годов остеклена большая часть балконов и лоджий, однако по этим случаям исков в суд никто не подавал. Районная администрация, как следует из ответа ее главы в мой адрес, не видит ничего странного в том, что только несколько жителей из сотен тысяч(!) в их районе подверглись «законным» репрессиям. На мой взгляд, такое избирательное применение норм законодательства квалифицируется как «злоупотребление гражданскими правами», поскольку осуществление гражданских прав производится исключительно с намерением причинить

вред другому лицу (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

В мае 2020 года Законодательное Собрание Санкт-Петербурга приняло закон, согласно которому административная ответственность за самовольное дополнительное остекление наступает только лишь за действия, совершенные с 11.01.2020 (Закон Санкт-Петербурга от 12.05.2020 № 273-70). Тем самым мы защитили горожан от несправедливых, избирательных мер воздействия на сумму до 5 тыс. руб. Однако, как об этом предупреждали эксперты, сохраняется возможность избирательного применения норм законодательства о благоустройстве в порядке искового производства. Неудобных лиц могут, таким образом, наказать за их независимую позицию, вчинив им иск стоимостью в 200-300 тысяч рублей, и добиться демонтажа остекления балкона, проведенного даже десять – двадцать лет назад (учитывая нормативные акты о благоустройстве, действующие с начала 2000-х годов).

В ответ на мое письмо в адрес вице-губернатора Н.Л.Бондаренко с просьбой о содействии в проверке жалоб граждан и предотвращении злоупотребления правом я получил ответ за подписью вице-губернатора Линченко (копия прилагается), из которого усматривается, что исполнительные органы государственной власти не будут инициировать проверку жалоб о злоупотреблениях в работе управляющей компании и считают, что несмотря на отмену административной ответственности за остекление балконов до 11.01.2020, любого гражданина можно (и нужно!) заставить демонтировать это остекление в порядке гражданского производства. Из ответа также следует, что органы исполнительной власти отказываются реагировать на факты избирательного применения норм права, считая, что защита прав граждан не входит в их полномочия.

В связи с вышеизложенным прошу Вас сообщить:

1. Какое количество лоджий и балконов в Санкт-Петербурге остеклено без надлежащего согласования до 11.01.2020 года, в том числе с момента вступления в силу Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга 2016 года?
2. Какое количество лоджий и балконов в Санкт-Петербурге остеклено в надлежащем порядке, при наличии необходимых согласований с 2002 по 2016 год и с 2017 года по 11.01.2020 года?
3. Будут ли исполнительными органами государственной власти приняты меры для проверки обоснованности жалоб жителей многоквартирного дома 11, лит. А по Долгоозерной ул. на действия ООО «ЖСК-4 Приморского района»?
4. Будут ли представители исполнительных органов государственной власти, представляющие интересы Санкт-Петербурга как собственника помещений в доме 11, лит. А по Долгоозерной ул., в ходе судебного разбирательства по иску управляющей компании заявлять о

необходимости отказа в исковых требованиях по причине злоупотребления правом со стороны истца (ч. 1 ст. 10 ГК РФ)?

Приложение: на 5-ти л.

С уважением,



А.А.Ковалев



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-6651, (812) 576-4977
Факс (812) 576-7372
E-mail: bonderenko@v.gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>
ОКПО 00021982 ОКГУ 23010 ОГРН 1027809251178
ИНН/КПП 7830002078-784201001

Апп. в-г СПб Бондаренко Н.Л.
№ ОБ-753-4707/20-0-1
от 29.05.2020



_____ ОТ _____

Уважаемый Алексей Анатольевич!

Ваше обращение от 18.05.2020 № П4-3-3538/20 в интересах Шутиковой Е.А. по вопросу проведения проверки деятельности управляющей организации общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 4 Приморского района» (далее – ЖКС), а также о несогласии с действиями должностных лиц администрации Приморского района Санкт-Петербурга (далее – администрация) рассмотрено. По результатам рассмотрения сообщая следующее.

Многоквартирный дом 11 по Долгоозерной ул. (далее – МКД) находится в управлении ЖКС. Задачей управляющей организации в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) является надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме с присоединением к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса. Наличие несогласованных перепланировок в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, создает невозможность надлежащего осуществления деятельности по управлению домом, а также приводит к нарушению требований в области пожарной безопасности.

В соответствии с пунктом 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России

4
Законодательное Собрание СПб



ПЗ-4-4833/20 02.06.2020

Депутату
Законодательного Собрания
Санкт-Петербурга

Ковалеву А.А.

**Исаакиевская пл., д.6,
Санкт-Петербург, 190107**

от 27.09.2003 № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением самостоятельного переоборудования балконов и лоджий. В соответствии с положениями Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, в отношении архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов (включая остекление балконов и лоджий) требуется получение задания и разработка проекта благоустройства элементов благоустройства, согласованного с Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Внешний вид балконов и лоджий должен иметь единый характер и соответствовать фасадным решениям и композиционным приемам здания. Аналогичные требования были предусмотрены ранее действовавшими нормативными правовыми актами.

Таким образом, предъявление ЖКС требований к владельцам соответствующих жилых помещений о демонтаже самовольно размещенных перегородок в помещениях общего пользования и самовольного остекления лоджий и балконов не противоречит действующему законодательству. ЖКС является самостоятельным юридическим лицом. Разрешение конфликтов между гражданами и организациями не входит в компетенцию исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (далее – ИОГВ). Также ИОГВ не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность управляющих организаций и препятствовать им в реализации возложенных на них задач. Доводы, изложенные в исковых заявлениях ЖКС, а также отзыв ответчиков на исковое заявление будут оценены судом. ИОГВ и должностные лица не вправе вмешиваться в правосудие и подменять функции судебных органов. Кроме того, ИОГВ не осуществляют производство по уголовным делам. Лицо, полагающее, что совершено преступление, вправе обратиться в правоохранительные органы с заявлением о преступлении.

Статьей 18 Закона Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» предусмотрена административная ответственность за самовольное изменение фасада здания, сооружения. В части самовольного остекления балконов и лоджий такая ответственность наступает за действия, совершенные с 11.01.2020, однако отсутствие состава административного правонарушения само по себе не означает освобождение лица от обязанности восстановить фасад здания в первоначальном виде.

Администрация действует в пределах полномочий, определенных Положением об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098. В частности, администрация уполномочена представлять интересы Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирном доме. В связи с этим уведомления о проведении собраний собственников необходимо направлять в администрацию. Администрация поддержит решение большинства собственников при условии его соответствия действующему законодательству.

Нарушений в действиях должностных лиц администрации в связи с изложенными в обращении фактами не имеется.

Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) в 2019 году проведены проверки в отношении соблюдения ЖКС лицензионных требований к предпринимательской деятельности по управлению МКД. По результатам выявлены нарушения, которые устранены.

В ходе проведения Инспекцией 04.03.2020 внеплановой документарной проверки в отношении ЖКС установлено, что в нарушение ч. 3.1 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации ЖКС не предоставило реестр собственников помещений МКД. По результатам проверки в отношении ЖКС возбуждено производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, ЖКС выдано предписание по устранению нарушений лицензионных требований.

В силу пп. «б» п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» провести проверку исполнения вышеуказанного предписания в настоящее время не представляется возможным.

В порядке ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ в Инспекцию не поступали документы относительно собрания собственников помещений в МКД 24.02.2020, в связи с чем Инспекцией в адрес ЖКС направлен запрос о необходимости представления указанных документов в срок до 25.06.2020 для учета и хранения.

Обязанность по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме возникает у управляющей организации в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 45 ЖК РФ, и в случае наличия данной обязанности в условиях договора управления многоквартирным домом. В иных случаях проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является правом управляющей организации.

В случае несогласия с выбранным способом управления и (или) неудовлетворительным оказанием услуг собственники помещений в любое время вправе инициировать общее собрание собственников помещений и изменить способ управления многоквартирным домом и (или) выбрать другую управляющую организацию.

Вице-губернатор
Санкт-Петербурга



Н.В.Линченко

КОПИЯ



19 МАЙ 2020

174-3-3538/20

6
СОЗЫВ
2016 -
2021

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Депутат КОВАЛЕВ Алексей Анатольевич

Адрес для ответа: Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107

WWW:<http://www.assembly.spb.ru>

№ _____

Вице-губернатору Санкт-Петербурга
Н.Л. Бондаренко
Смольный. Санкт-Петербург, 191060

Уважаемый Николай Леонидович!

Направляю Вам выдержки из поступивших в мой адрес обращений Е.А. Шутиковой, жительницы дома № 11, лит. А по Долгоозерной улице, сообщившей о поступивших в адрес отдельных жителей дома исковых заявлениях от управляющей компании ООО «ЖСК-4 Приморского района» о демонтаже остекления балконов и дверей лестничных площадок. Управляющей компанией предъявлены претензии жителям формально на законных основаниях. Однако очевидно, что истинной причиной обращения ООО «ЖСК-4 Приморского района» в суд является стремление нанести ущерб именно тем жителям, выявившим ряд нарушений административных норм и норм уголовного законодательства, допущенных управляющей компанией (в том числе завышение платы за коммунальные услуги за период 2017-2019 гг., фальсификация бюллетеней общего собрания собственников помещений многоквартирного дома). Иски управляющей компанией были предъявлены только жителям, выступившим против действий управляющей компании, в то время как подавляющее большинство жилых помещений домов, находящихся в ведении этой организации, переоборудовано таким же образом. Обращаю Ваше внимание на то, что согласно новой редакции Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 работы по остеклению, осуществленные без согласования до 11 января 2020 года, не влекут административной ответственности. Судебные иски управляющей компании можно квалифицировать как типичное злоупотребление правом, произведенное в интересах сокрытия незаконных действий УК


В связи с обращением в мой адрес Е.А. Шутиковой мной было направлено письмо к главе администрации Приморского района. Согласно ответу из районной администрации (от 13.03.2020 № ОБ-3424-28831/20-0-1, копия прилагается), ее глава считает нормальным, что управляющая компания злоупотребляет правом в отношении отдельных неудобных жильцов.

Убедительно прошу Вас содействовать всесторонней проверке деятельности руководства управляющей компании, в том числе на соответствие их деяний, выявленных

заявителями, нормам уголовного законодательства РФ, а также принять меры в отношении должностных лиц районной администрации, потворствующих использованию закона в целях сведения счетов с негодными.

Приложение: на 2 л.

С уважением,



А.А. Ковалев