



Дедович О.В.

**ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРОКУРАТУРА  
Свердловской области**

**ПРОКУРАТУРА  
Чкаловского района  
г.Екатеринбурга**

ул. Академика Шварца, 14б  
г. Екатеринбург, 620073

17.09.2015 № 1577Ж-15

Прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга проведена проверка по Вашему обращению о нарушении ООО «Виктория СКК» требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

Установлено, 28.02.2011 года ГАУ СО «Управление государственной экспертизы» застройщику ООО «Виктория СКК» выдано положительное сводное заключение государственной экспертизы по проекту объекта капитального строительства «Жилой дом переменной этажности со встроенным офисным блоком и подземным паркингом по ул. Аптекарская, 48 в Чкаловском районе г. Екатеринбурга», в разделах 5.8.1 и 5.9 которого отражена информация об организации систем отопления жилой части проектируемого дома, а именно: предусмотрена поквартирная горизонтальная разводка систем отопления. Аналогичное заключение также выдано застройщику 24.02.2012 года.

Таким образом, положительными заключениями государственной экспертизы от 28.02.2011 года и 24.02.2012 года подтверждается соответствие проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации, техническим регламентам, нормативным техническим документам и результатам инженерных изысканий. Кроме того, возможность установки приборов учета тепла для каждой квартиры многоквартирного дома зафиксирована в энергетическом паспорте, составленном ООО «Виктория Инвест Строй».

Таким образом, проектом указанного объекта капитального строительства было предусмотрено оснащение многоквартирного дома индивидуальными приборами учета тепла.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Администрацией города застройщику ООО «Виктория СКК» 18.12.2012 года.

Вместе с тем, в ходе проверки установлено, что индивидуальные приборы учета тепла в квартирах собственников помещений многоквартирного дома № 48 по ул. Аптекарская в г. Екатеринбурге на момент ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию при наличии такой технической возможности застройщиком не устанавливались.

В соответствии с ч.ч. 1, 6 ст. 11 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» (далее по тексту – Закон) здания, строения, сооружения, должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений, построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт и не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Статьей 13 Закона закреплено, что здания, строения, сооружения и иные объекты, в процессе эксплуатации которых используются энергетические ресурсы, в том числе временные объекты, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов. Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии.

В силу ч. 7 ст. 11 Закона застройщики обязаны обеспечить соответствие зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов путем выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Частью 8 ст. 11 Закона определено, что контроль и подтверждение соответствия вводимых в эксплуатацию зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов осуществляются, в том числе, застройщиком.

Согласно ч. 10 ст. 11 Закона, в случае выявления факта несоответствия здания, строения, сооружения или их отдельных элементов, их конструкций требованиям энергетической эффективности и (или) требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, возникшего вследствие несоблюдения застройщиком данных требований, собственник здания, строения или сооружения, собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать по своему выбору от застройщика безвозмездного устранения в разумный срок выявленного несоответствия или возмещения произведенных ими расходов на устранение выявленного несоответствия. Такое требование может быть предъявлено застройщику в случае выявления указанного факта несоответствия в период, в течение которого согласно требованиям энергетической эффективности их соблюдение должно

быть обеспечено при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте здания, строения, сооружения.

В составе требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений должны быть определены требования, которым здание, строение, сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, с указанием лиц, обеспечивающих выполнение таких требований (застройщика, собственника здания, строения, сооружения), а также сроки, в течение которых выполнение таких требований должно быть обеспечено. При этом срок, в течение которого выполнение таких требований должно быть обеспечено застройщиком, должен составлять не менее чем пять лет с момента ввода в эксплуатацию здания, строения, сооружения (ч. 3 ст. 11 Закона).

Согласно Приложению № 1 к договору № 2/18/5 участия в долевом строительстве, заключенного с Вами 13.08.2012 года, покупателю передается квартира с системой отопления – по проекту. Условий, исключающих установку индивидуального прибора учета тепла в Вашей квартире, договором не предусмотрено.

Указанный договор был заключен после 01.01.2012 года, то есть после установленной Законом даты, наступление которой возлагает на застройщика обязанность оснастить капитальные объекты, вводимые в эксплуатацию, дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии. Таким образом, застройщиком должна была быть включена стоимость индивидуального прибора учета тепла в стоимость квартиры, а, следовательно, расходы, связанные с покупкой и монтажом указанного прибора учета в квартирах собственников помещений многоквартирного дома № 48 по ул. Аптекарской, должен нести застройщик капитального объекта.

Подобное бездействие ООО «Виктория СКК» повлекло нарушение требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в части своевременного оснащения квартир собственников помещений многоквартирных домов индивидуальными приборами учета тепла.

В связи с изложенным, 17.09.2015 года прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга в адрес застройщика ООО «Виктория СКК» внесено представление об устранении нарушений требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

Заместитель прокурора  
Чкаловского района г. Екатеринбурга

советник юстиции



А.С. Никитин