

# А ваш балкон – в списке?

В Ростове около 10 тысяч аварийных балконов



*Да, для того чтобы сделать фотоиллюстрацию к материалу, ходить по Ростovu нужды нет. Вышла из детского сада, куда вожу сына, и вот он – передо мной – ветхий балкон на ул. Энергетиков, 8. Куски от него отваливаются, а может, он и весь рухнет скоро...*

## Красиво и опасно

Эти данные редакции предоставил Ефим Давыдович ГИЛЬМАН, кандидат технических наук, руководитель Научно-исследовательского центра инструментального обследования, диагностики и экспертизы конструкций зданий. Около трех лет он ведет переписку с чиновниками различных уровней, начиная от городского департамента ЖКХ и энергетики и заканчивая министром России. Сначала пытался выяснить, необходимо ли усиливать балконы в ходе проведения госпрограммы капремонта фасада зданий.

Выяснилось — нет.

Значит, фасады и балконы ремонтируются, становятся красивыми, но, увы, небезопасными? Проблема остается? Чтобы ее решить, Ефим Давыдович предлагал министерству ЖКХ Ростовской области провести работу с управляющими организациями многоквартирных домов. Те бы сообщили жильцам о ветхости балконов. Балконы бы опечатали, а территории под ними огородили. А жильцы бы уже решали, проводить ли им страховочное усиление балконов.

Здесь, конечно, возникает множество вопросов: что такое страховочное усиление, есть ли сегодня где-нибудь информация о ростовских домах с балконами, требующими ремонта, хватит ли у владельцев средств, чтобы отремонтировать балконы? Отвечаем на все вопросы по порядку.

## Опыт есть

Центр, возглавляемый Гильманом, начал работу в 1981 году. Министерство ЖКХ РСФСР его открыло с целью, которая заявлена в названии организации. В 1985 году учреждение обследовало ростовские дома на предмет аварийного и предаварийного состояния балконов. Появились списки с адресами опасных многоэтажек. Однако на том все и остановилось.

Балконы начали падать в Ростове в начале 2000-х. Тогда в 2002 году мэр Ростова Михаил Чернышев принял программу безопасной эксплуатации балконов и других выступающих частей жилых зданий. В документ вошли и те самые списки с адресами проблемной недвижимости. Но финансирования не последовало. Балконы продолжали и продолжают ветшать.

Ефим ГИЛЬМАН:

– Мы готовы предложить вариант страховочного усиления балконов за 10 тысяч рублей. Многие граждане скорее согласятся отдать такие деньги и совершенно безопасно пользоваться балконом еще лет 10–15, чем постоянно опасаться, что балкон рухнет. Суть страховочного усиления заключается в том, что балконы крепятся к стене подвесками на анкерных болтах. Тогда уменьшается нагрузка на металлические опоры, которые держат балкон. За десятки лет эксплуатации опоры попросту ржавеют и выходят из строя.

Метод страховочного усиления широко используют за рубежом. Мы работали в Германии,

Америке, Израиле. Там все так делают.

Я не настаиваю на этом инженерном решении. Просто я всю жизнь занимаюсь обследованием зданий. Понимаю, какую опасность несут старые балконы. Вижу их, прогуливаясь по городу, знаю, каким огромным был список аварийных домов, который составлялся два десятка лет назад. Поэтому для меня главное, чтобы ростовчане услышали, поняли, какой опасности они подвергают себя и других, и дальше уже решали, что с этим делать.

Собственно, об этом Гильман и рассказал в министерстве ЖКХ области. Рассказал и о приемлемой стоимости страховочного усиления.

## **Постановления нет**

Однако в министерстве в 2016 году ответили, что «Ремонт балконов многоквартирных домов не выделен ст. 166 ЖК РФ п. 5.1, ст. 8 Областного закона как отдельный самостоятельный вид работ по капитальному ремонту, выполняется в комплексе мероприятий по ремонту фасада и включает в себя восстановление разрушенной штукатурки по сетке низов балконных плит с последующей грунтовкой поверхности и окраской фасадными красками, а также ремонт ограждений балконов.

В связи с изложенным выполнение работ по устройству страховочного усиления балконов может быть выполнено на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов в рамках текущего ремонта за счет средств, собранных по статье «содержание и ремонт», или дополнительных взносов».

Другими словами, жители вправе усиливать балконы, но исключительно исходя из собственных соображений. А какие могут быть на этот счет соображения у учителя музыки, врача, продавца, администратора? Вполне возможно, никаких – далеко не все блещут инженерными познаниями. А ведь на кону – безопасность. Кстати, поднимая вопрос о страховочном усилении, Ефим Давыдович узнал: в 2011 году постановление о безопасной эксплуатации балконов и других выступающих частей жилых зданий утратило свою силу.

## **Все – индивидуально**

Мы запросили в «Яндексе» «Обрушение балконов в 2018 году в Ростове». Вот что выдал поисковик:

15.01.2018, [обвалился балкон на ул Б.Садовой,50](#);

11.07.2018, из-за урагана [упал балкон](#) на Рабочей площади (дом №18 ) в донской столице;

2.10.2018, обрушение [балкона в Волгодонске](#) на ул. Ленина, 108 (а ведь в Волгодонске даже и нет таких старых строений, как в Ростове.

Состояние ростовских балконов мы попросили прокомментировать Петра ЛИНЧЕВСКОГО, инженера:

– Аварийных балконов в Ростове хватает. Лично я стараюсь обходить некоторые дома, видя, что висит над головой. С особой опаской хожу в районе Театральной площади, Нахичевани, по Кировскому району города.

Балконы нуждаются в ремонте. Однако однозначно сказать, что вариант по страховочному усилению подойдет для массового использования, я не могу. Если подвески крепятся к стене на анкерные болты, то для этого нужно знать состояние самой стены (оно может быть неудовлетворительным).

Вариант страховочного усиления подходит только в том случае, если конструкции, на которые

опирается балкон, находятся в более или менее приемлемом состоянии. Но здесь каждый случай индивидуален. Нужно обследовать дом.

Свое видение проблемы газете изложил Валерий БЫЛКОВ, замминистра ЖКХ Ростовской области:

– Состояние балконов – это, конечно, та тема, которая требует серьезного внимания. Но дело в том, что, если балкон действительно находится в аварийном состоянии, требует усиления, то должно быть проведено серьезное инструментальное обследование, составлен проект решения, что обойдется в десятки тысяч рублей для жильцов, а выполнение работ потянет на еще большую сумму. В ходе выполнения программы по капремонту выполняется оштукатуривание и покраска балконных плит, а также ремонт ограждений. Но если при проведении капремонта становится понятно, что балкон аварийный, ситуация не остается без внимания, и все необходимые меры по ее исправлению принимаются.

Подобрать какие-то типовые варианты ремонта аварийных балконов крайне сложно. Здесь каждый случай индивидуален.

### **А крайний кто?**

И все же, кто будет нести ответственность, случись что с балконом? Этот вопрос мы адресовали **директору Южного регионального центра поддержки ЖКХ Николаю ШУБИНУ**. И вот что он нам ответил:

– За обрушение балкона и причиненный при этом вред несет ответственность, в том числе материальную, управляющая организация

Балконные плиты – это общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме\*. Плата за «содремжил» включает и расходы на содержание плит. Поэтому управляющие организации обязаны следить за их состоянием, ремонтировать или при необходимости разработать план восстановительных работ\*\*. Если балкон может обрушиться, управляющая организация должна запретить на него доступ, а под балконом выставить защитно-предупредительные ограждения. Если собственники подозревают, что балкон может упасть, то им следует обращаться в свою управляющую организацию. И, конечно, было бы правильно направить жалобу в жилищную инспекцию на бездействие управляющей организации по содержанию общего имущества в МКД.

Добавлю, что, согласно сложившейся судебной практике, управляющая организация будет нести ответственность за обрушение балкона даже в случае, если оно возникло из-за отсутствия капитального ремонта. И это при том, что управляющая организация в рамках платы за содержание капитальные работы не выполняет. Чтобы снять с себя ответственность, управляющая организация должна выявить и зафиксировать дефекты балкона, инициировать и провести общее собрание собственников, поставить перед ним вопросы по финансированию и проведению капремонта. Если управляющая организация так сделала и не получила финансирования от собственников для проведения капитального ремонта, тогда она имеет шанс избежать ответственности. Разумеется, при этом управляющая организация должна доказать, что приняла все меры текущего и предупредительного характера, чтобы балкон не упал и не нанес никакого вреда.

### **Где ходить-то можно?**

Что же выходит, дорогие читатели?

За редчайшим исключением ответственности за обрушение своего балкона мы не несем, ответственная сторона – управляющая организация (но сами можем при обрушении пострадать).

Власти все знают (но аварийных балконов так много, что мы все равно можем пострадать).

Даже специалисты обходят ненадежные дома седьмой дорогой, потому что (см. предыдущее предложение).

Однозначных вариантов решения проблемы аварийных балконов нет.

Кажется, выход только один: познакомиться со списком домов, балконы которых еще 20 лет назад признали аварийными. Предупрежден, значит, вооружен.

Познакомиться с Постановлением мэра г. Ростова-на-Дону от 23.05.2002 № 1000 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОГРАММЫ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ БАЛКОНОВ И ДРУГИХ ВЫСТУПАЮЩИХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ можно, перейдя по [ссылке](#).

*\* В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.*

*\*\* Постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. N 290.*

Екатерина Жукова