

В центре Ростова разрушен хороший, крепкий дом. А виновных, выходит, нет!

Мы уже писали, как [из-за строительства гостиницы «Альбион» в Ростове дала крен четырехэтажка](#), расположенная на ул. Социалистической, 133.



полицию.

Результата

–

ноль.

В своем материале мы попросили куратора проекта – администрацию Кировского района Ростова, а также Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области в очередной раз обратить внимание на сложившуюся ситуацию и прокомментировать ее.

И вот ответы пришли. В ответе администрации города сообщается, что была создана комиссия, в состав которой вошли в том числе представители администрации района. Комиссией было установлено, что дом действительно покрыт трещинами, штукатурка местами отваливается. Управляющей компанией «Максимум» «установлены маяки наблюдения на раскрывшиеся трещины с ежемесячным занесением данных динамики движения в журнал».

Сами же жильцы, сообщают в администрации, должны позаботиться о том, чтобы строение признали аварийным: получить заключение специализированной организации, собрать все необходимые документы – и дело в шляпе – проблема наполовину решена.

Однако люди не хотят, чтобы их дом признали аварийным – стоимость квартир в нем сразу же упадет.

Стройнадзор сообщает, что на сегодня зафиксирована стабилизация кренов обоих зданий (гостиница тоже наклонилась в сторону дома). В отношении гостиницы застройщик выполнил все необходимые мероприятия по усилению фундамента, а вот в отношении многоэтажки – ничего, хотя и был обязан (стройнадзор выносил необходимые предписания). Делает он их не впервые, но застройщик не реагирует. Стройнадзор подает на застройщика в суд – стройку

приостанавливают на время, а потом все начинается сначала.

Неужели в самом деле нельзя найти управу на тех, кто разрушил хороший, крепкий дом в центре Ростова? Прокомментировать ситуацию мы попросили **директора Южного регионального центра поддержки ЖКХ Николая Шубина**. Вот что он нам ответил:

– Маячки устанавливаются управляющей организацией прежде всего для безопасной эксплуатации многоквартирного дома. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, Правила* предписывают управляющей организации принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Однако в данном случае обязанности по контролю возлагаются не только на эксплуатирующую организацию, но и на застройщика**. В частности, он должен вести постоянный контроль за состоянием зданий, находящихся в непосредственной близости от площади строительства. Поэтому и маячки лучше устанавливать и отслеживать совместно, как управляющей компании, так и застройщику, чтобы жильцы могли избежать сложностей в споре с застройщиком из-за одностороннего характера фиксации и постановки под сомнение ее достоверности.

Вообще, собственникам следует обеспечить независимую фиксацию деформаций многоквартирного дома и причин такой деформации. В дальнейших разбирательствах именно доказывание причинной связи между строительными работами и возникшими повреждениями представляет основную сложность. Безусловно, нужно продолжать жаловаться, уделяя внимание грамотной подготовке обращений.

Часть 2 статьи 9.4 КоАП РФ при угрозе причинения вреда жизни или здоровью граждан, причинении вреда имуществу в ходе строительных работ предусматривает административное приостановление деятельности на срок до 60 суток. Инициировать в судебном порядке административное приостановление деятельности застройщика вправе прокуратура или надзорные органы.

Кроме того, собственники могут самостоятельно обратиться в суд с иском к застройщику о запрете действий, создающих угрозу причинения вреда их имуществу, а также о взыскании причинённых убытков, в том числе на расходы на необходимые ремонтно-восстановительные работы. В качестве обеспечительных мер целесообразно применить запрет на ведение строительных работ до завершения рассмотрения дела. Если в суде будет доказано, что дом стал непригодным для проживания в результате действий застройщика, собственники вправе рассчитывать на полное возмещение застройщиком первоначальной рыночной стоимости жилья.

Жильцы могут оказаться еще и должниками

Пришло заключение по нашей публикации и из Госжилинспекции области. В нем говорится, что в 2014 году в доме № 133 по ул. Социалистической был проведен капитальный ремонт крыши и фасада. Однако деньги на софинансирование капремонта жильцы до сих пор в необходимом объеме не выплатили. Если дом признают аварийным, то собственникам квартир придется вернуть Фонду капитального ремонта 1601,7 тыс. рублей.

Интересно, что в этом году в рамках краткосрочного плана реализации Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области в четырехэтажке на Социалистической запланирован капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения на сумму более 3,5 млн рублей...

Что же выходит? Администрация Ростова в своих ответах каждый раз говорит о том, что собственники могут признать дом аварийным, и сообщает, какие шаги для этого необходимо предпринять, а Фонд капитального ремонта собирается вкладывать в такое здание деньги? Пока выходит, что так. Но это же абсурд?

** Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).*

*** Положение о составе раздела проектной документации и требованиях к их содержанию (Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87).*



Екатерина Жукова

поделиться