

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЭКСПЕРТИЗА

Подводная часть «Айсберга»

Судебные разбирательства по поводу безопасности торгового центра «Айсберг-2» оставили больше вопросов, чем дали ответов

СЕРГЕЙ КУЧЕВАСОВ

Вторая очередь торгового центра «Айсберг» — «Айсберг Модерн» — по адресу ул. Попова, 22 была сдана в октябре 2014 года. Площадь объекта составляет 8,5 тыс. кв. м. Девелопером центра, как и первого здания «Айсберга» на ул. Попова, 16, стала компания ООО «ПКФ «Био-лайн». Здание сдано и благополучно функционирует, арендаторы занимают площади, работает продуктовая сеть и фуд-корт, открылись магазины одежды и обуви. Тем временем вокруг самого здания даже после ввода его в эксплуатацию шло несколько судебных разбирательств, в том числе по поводу его безопасности.

Весной 2015 года генподрядчик строительства здания, ООО «Сатурн-Р», обратился в краевой арбитраж с несколькими исками, касающимися возведённого им центра. Застройщик подал в суд исковое заявление к девелоперу о взыскании 12,31 млн руб. долга по договору генподряда от 2013 года по строительству центра досуга на ул. Попова, 22.

Ещё одно заявление «Сатурн-Р» подал к департаменту земельных отношений администрации Перми, в котором компания пыталась оспорить предоставление земельных участков ООО «ПКФ «Био-лайн» и ООО «Фуд Трэйд» для строительства и благоустройства территории на ул. Попова, 22.

В свою очередь компания «Био-лайн» направила в суд иск об уменьшении цены по договору генподряда на сумму 36,93 млн руб., о взыскании 29 млн руб. убытков, 12,3 млн руб. пени, 2 млн руб. расходов на проведение экспертизы.

На первый взгляд всё это похоже на обычные игры подрядчика и девелопера, когда один хочет меньше заплатить, а другой — больше получить. Если бы не одно «но».

В ходе подготовки к суду 24 ноября 2014 года компания «Био-лайн» заказала проведение исследования этого строительного объекта в АНО «Бюро судебных экспертиз и независимой оценки» (БСЭНО). Бюро такое исследование провело и предоставило заказчику для ознакомления экспертное заключение, в котором, по словам юриста БСЭНО Владиславы Мезенцевой, чёрным по белому написано, что строительство проводилось с нарушением СНиПов и эксплуатировать указанное здание небезопасно для жизни и здоровья граждан.

Компания «Био-лайн» предоставила это экспертное заключение, которое носит рекомендательный характер, для обоснования своих требований в суде. «Сатурн-Р» в ответ обратился в арбитраж с иском о взыскании к БСЭНО, требуя запретить использование заключения

экспертов в суде и вообще признать его незаконным. Арбитражный суд Пермского края отказал в удовлетворении заявленных требований ООО «Сатурн-Р» в полном объёме.

Заседание суда по этому поводу проходило 25 июня 2015 года. А накануне, 24 июня, ООО «Сатурн-Р» и ООО «ПКФ «Био-лайн» заключили мировое соглашение и отказались от взаимных претензий, отозвав иски. Таким образом, застройщик и подрядчик договорились между собой, ТЦ продолжает функционировать. Однако осталось неясным, что делать с упомянутым исследованием и экспертным заключением о небезопасности здания.

В юридическом отделе «Сатурн-Р» на этот вопрос ответили, что они продолжат судебное разбирательство с БСЭНО. Юристы застройщика отметили, что суд с экспертной организацией никак не связан с мировым соглашением между их компанией и «Био-лайном».

Руководство БСЭНО отказалось раскрыть подробности своего заключения, ссылаясь на условия контракта с ООО «ПКФ «Био-лайн». В самой фирме «Био-лайн» также воздержались от комментариев по поводу суда ООО «Сатурн-Р» с БСЭНО.

Однако попросивший не называть его имени собеседник «Нового компаньона», знакомый с текстом упомянутого экспертного заключения, утверждает: речь там, в частности, идёт об одной из балок несущей конструкции, параметры которой не совпадают с проектной документацией. По данным собеседника, в результате балка прогнулась и эксперты заявили о том, что требуется поставить дополнительные опоры.

Источник, комментируя экспертизу, напоминает о том, что 10 лет назад в Чусовом 14 человек погибли после обрушения кровли в бассейне «Дельфин» тоже из-за металлической конструкции. Тогда техническая комиссия пришла к выводу, что в элементах конструкции металлической фермы были применены марки стали, не предусмотренные проектом. В результате этого коррозионное разрушение рабочего сечения (более 50%) накладки и фасонки нижнего пояса металлической фермы покрытия и нарушение правил технического обслуживания и эксплуатации здания бассейна стали причиной трагедии.

В связи с этим эксперт обращает внимание на то, что подрядчики при строительстве нередко отходят от изначального проекта, нарушают СНиПы. Большой вопрос вызывает качество материалов, используемых при строительстве. Особенно это касается металлоконструкций, подчёркивает эксперт. «Раньше строители использовали арматуру, изготовленную на отечественных предприятиях, где хотя бы помнят, что такое ГОСТ. Сейчас её часто привозят из Китая, изготовленную неизвестно по каким стандартам и маркировкам», — сетует собеседник «Нового компаньона».

Бывший главный инженер управления капитального строительства Пермского горисполкома, заслуженный строитель РСФСР Михаил Плеханов во многом разделяет это мнение.

Михаил Плеханов, заслуженный строитель РСФСР:

— Сегодня нет такого контроля, который был до 1992 года. Подрядчик в своих интересах часто идёт на отклонения от СНиПов. Я считаю, что любое нарушение СНиПов — это преступление, если, конечно, оно не согласовано с проектным институтом, который это отклонение технически обосновал и всё просчитал. Нам уже пора вернуться к единому правилу приёмки новостроек в эксплуатацию. Та система контроля, которая работала в Советском Союзе, отлично действовала, она себя оправдала. А что сейчас происходит, я даже не могу себе представить.

Впрочем, ещё один эксперт строительной отрасли, пожелавший остаться неназванным, высказал мнение, что в случае «Айсберга-2» ничего страшного со зданием не произойдёт. По словам собеседника, изначально здание было спроектировано как центр досуга, и запас прочности там намного выше, чем в обычном торговом центре. «Но всё же лучше устранить обнаруженные при исследовании недоработки — просто так, на всякий случай, особенно те, которые касаются несущих конструкций», — уточняет строитель.

С этой точки зрения важно дождаться, чем в конце концов закончится судебный спор подрядчика с бюро экспертиз по поводу заключения о безопасности «Айсберга-2».

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

