

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТЕМЫ

## Обследование не на глазок

*Если проверять состояние пермских домов, то кто должен это делать и что именно нужно изучать?*

Оксана Клиническая

Администрация Перми проводит обследование пермских домов после обрушения дома на ул. Куйбышева, 103. Председатели ряда ТСЖ публично заявили, что обследование проводится формально, «для галочки». Однако в администрации уверяют, что проверка проходит в рамках действующего законодательства. Пока идут дискуссии, к которым подключились уже и депутаты Пермской городской думы, без ответа остаётся главный вопрос: кто же должен на самом деле следить за состоянием домов? Многие эксперты утверждают: буквально все.

По следам обрушения дома на ул. Куйбышева, 103 администрация Перми издала постановление о проведении экспертизы состояния ряда городских домов. С этой целью сформирован реестр обращений граждан. В том числе в него вошли жалобы, поступившие в различные государственные инстанции.

В реестр первоначально было включено 908 домов, при визуальном осмотре выяснилось, что 518 из них требуют дополнительного обследования.

По итогам обследования выделены те дома, для оценки состояния которых и выдачи рекомендаций по ремонтным работам необходимо привлечение специализированных экспертных организаций. Составление реестра таких домов позволит держать на контроле районных администраций проведение обследований, пообещали в пресс-службе администрации.

Проверки проводила межведомственная комиссия, в состав которой вошли представители городской и районных администраций, прокуратуры, Инспекции государственного жилищного надзора (ИГЖН). Поводом для проверок стали заявления пермяков, поясняют в пресс-службе администрации Перми.

При составлении списка муниципальных служащие обращали внимание на конструкцию и типологию дома, сроки ввода и техническое состояние, в том числе фундамента и подвалов, наличие трещин на фасадах и в подъездах, рассказал заместитель главы администрации, начальник департамента жилищно-коммунального хозяйства Николай Уханов на заседании думского комитета по городскому хозяйству.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Уханов добавил, что из 18 экспертных организаций, которым может быть поручено обследование, отобрано 10. На проведение соответствующих работ отводится месяц, в течение сентября работы будут проведены, обещает Уханов.

Жилищное законодательство полностью возлагает ответственность за содержание и обследование домов на собственников и управляющие организации, но сейчас возникла необходимость администрации города совместно с надзорными органами обратить внимание собственников на состояние их общедомового имущества, утверждают в пресс-службе администрации.

Так или иначе, вопросы остаются. Если обследовать, то что? Если ответственность за дома лежит на собственниках, то при чём здесь вообще администрация? Каковы критерии надёжности зданий, и существуют ли они? Могут ли УК и ТСЖ сами что-то проверить в своих домах, а если захотят это сделать — каких специалистов они должны привлекать?

Согласно Жилищному кодексу РФ и Правилам содержания общего имущества (Постановление правительства РФ №491), управляющие организации обязаны проводить осмотры два раза в год: весной и осенью. Результаты осмотров должны оформляться соответствующим актом, а в журнал осмотров — заноситься выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также должно отражаться техническое состояние элементов дома.

На основании составленных актов осмотра управляющая организация должна в течение месяца составить перечень необходимых работ как капитального, так и текущего характера и донести информацию до жителей дома. В соответствии с п. 21 правил текущий и капитальный ремонт общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений.

Инструментальное обследование может проводить любая специализированная организация, имеющая свидетельство СРО о допуске к таким работам. Выбор организации остаётся за собственниками многоквартирных домов. В Перми насчитывается несколько десятков фирм, предоставляющих такие услуги.

Стоимость проведения инструментального обследования экспертная организация может назвать только после выхода на место, визуального осмотра дома и согласования списка необходимых работ.

«Проблема есть, понятна, должны заниматься все компетентные товарищи. Дальше не хочу комментировать», — говорит директор ООО «Сатурн-Р» Николай Кирюхин.

Отказались от комментариев и в ОАО «Камская долина».

**Виктор Суетин, президент ассоциации «Пермские строители», генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект»:**

— То, что администрация города проводит осмотры жилых домов, это хорошо, это в первую очередь забота о горожанах. Тем не менее уверен, что ответственность за содержание дома лежит на собственниках жилых помещений. Именно владельцы дома при появлении каких либо тревожных на их взгляд сигналов должны обращаться в УК либо ТСЖ с целью инициирования комплексного обследования здания. А затем управляющая организация заключает договор с компанией, имеющей лицензию на подобные исследования. Повторюсь, если для этого есть предпосылки.

Профессиональный комментарий по поводу того, что именно следует обследовать, дали на ПЗСП.

**Альберт Батыршин, начальник проектного отдела ОАО «ПЗСП»:**

— Существует два пути, позволяющих определить факт необратимых нарушений в конструкции здания. Первый — офи-

циальный, через обращение в администрацию района. Это учреждение, во-первых, уполномочено согласовывать перепланировки в домах, а во-вторых, организует работу комиссии по определению ветхого и аварийного жилья.

Второй путь — для тех, кто просто хочет узнать, в каком состоянии их дом. Это можно сделать, пригласив на обследование либо лицензированную специализированную организацию, либо авторов проекта, которые наиболее осведомлены обо всех особенностях объекта.

Необходимо проверять именно несущие конструкции здания. Для этого обязательно стоит обследовать подвал — там видны возможные подвижки фундамента. Следует оценить состояние кровли, проверить, есть ли трещины на фасадах, в несущих стенах. Важно знать, были ли в доме перепланировки и касались ли они несущих стен. Бывает, что достаточно одного сделанного проёма в три метра, чтобы весь дом сложился в три секунды.

К выбору организации, которая будет проводить экспертизу, нужно подойти крайне внимательно. Как показала практика, далеко не каждая подобная организация способна делать профессиональные заключения. Для того чтобы максимально правильно подобрать экспертную организацию, необходимо посмотреть, как долго эта организация присутствует на рынке и какие типы домов эта компания обследовала, говорят эксперты.

Сегодня крайне сложно найти компетентных специалистов, которые одинаково хорошо владели бы знаниями обо всех технологиях строительства (кирпич, монолит, панельное домостроение). Потому что даже трещина в наружной стене для всех этих трёх типов домов означает совершенно разные последствия. И если для одного типа здания это не несёт ничего серьёзного, то для другого может означать и аварийное состояние.