

Подвал преткновения

Жильцы пермской многоэтажки отстаивают свои права

Эта история началась ещё в январе нынешнего года. В редакцию газеты «Пятница» обратились обеспокоенные сохранностью своего дома жильцы ТСЖ «Горького-60».

Накипело, наболело...

«Наш 93-квартирный дом строители сдали в 2002 году. Он представляет собой два уровня: один подъезд вытянулся на 17 этажей, а два других — на семь. В нём я проживаю более 10 лет, но с тем, что с ним происходит в последнее время, мне никогда в жизни не приходилось сталкиваться, — рассказывает один из жильцов этого дома Данир Закиров. — Сложившуюся ситуацию могу назвать не иначе как беззаконием. Наш дом начало сотрясать с декабря прошлого года, когда предпринимательница, выкупившая наш подвал, приступила к активным действиям по его «реставрации». Во время производимой ею так называемой перепланировки подвала во многих коридорах, в подъездах и квартирах, прежде всего подъездов семизэтажной высотности, на стенах стали появляться трещины, жители реально стали ощущать, что их жизни угрожает опасность».

Всё дело в том, что в 2017 году подвальным помещением этого дома общей площадью 517 кв. м в качестве частного лица завладела некая гражданка Польшагова (фамилия изменена — ред.). Задумала она там организовать целое производство керамической плитки. Естественно, для этого требуется специальное оборудование, вентиляция и другие коммуникации. Кроме того, предпринимательница решила сделать со стороны улицы несколько окон и входных групп с пробиванием проёмов в несущих стенах здания. Вдобавок в качестве партнёрши по бизнесу она привлекла свою родственницу.

Для проведения строительных работ ей потребовалось согласие жильцов дома, но собственники жилья наотрез отказали в этом. Предпринимательница не собиралась отступать и обратилась в районный суд с иском... к жильцам дома. Естественно, суд в иске ей отказал. В ответ тогда уже жители обратились с иском к Польшаговой о незаконности строительных работ в подвале, на что беспристрастная Фемида отреагировала в их пользу. Материалы дела были направлены судебным приставам на исполнение, однако до сих пор не исполнены.

Польшагова же с конца декабря прошлого года ещё более активизировалась, наняла дополнительную строительную бригаду, которая развернула масштабные работы в подвальном помещении. Несмотря на бурные протесты жителей, строители пробили отбойными молотками огромные проёмы в стенах дома под двери и окна, нарушили газоны, вырвали посаженные на них деревья, вывезли с территории в мешках всю землю из-под будущих лестниц в

подвал. До этого рабочие успели местами нарушить и фундаментные блоки, чтобы углубить подвал, а от работы отбойных молотков по стенам дома пошли очередные трещины.

По словам Данира Закирова, жители дома ещё до суда неоднократно обращались за помощью во всевозможные надзорные организации, указывая на незаконные действия предпринимательницы, которая, не считаясь с интересами проживающих, всюду наращивала темпы строительных работ в подвале. Ежедневный шум, грохот, а потом и ползущие по стенам трещины... Перед Новым годом на месте побывала оперативная группа комиссии по чрезвычайным ситуациям Свердловского района Перми, чтобы воочию убедиться в происходящем.

Вопрос требует ответа!

Прибывшая оперативная группа после обхода дома составила протокол, особых причин для беспокойства специалисты не нашли.

Наш корреспондент попытался связаться с председателем ТСЖ этого дома, но, как выяснилось, здесь несколько дней царит безвластие.

Нина Синцеровская, член инициативной группы дома №60 на ул. Горького:

— В конце января председатель нашего ТСЖ Сергей Изосимов неожиданно написал заявление об освобождении от занимаемой должности по причине состояния здоровья. В состав правления дома входят ещё два

Если на стенах домов появляются трещины, недостаточно просто удалить дефекты, необходимо выяснить причину разрушения и принять соответствующие меры

члена, но они на днях удивительным образом отказались принять дела дома, решили снять с себя полномочия членов. Возможно, их напрягло сложившееся положение дел вокруг дома. На наши запросы в адрес Изосимова как председателя ТСЖ приходили ответы из разных надзорных инстанций, но в глаза мы их не видели, сам председатель говорил, что никаких нарушений вышестоящие организации у нас не находили, поэтому будем жить, как жили. Наше недовольство растёт с каждым днём. Нам известно, что подвальное помещение нашего дома в частную собственность приобрела предпринимательница, которая раньше работала в одной из крупных организаций, построивших наш дом. Несколько лет назад организация оформила этот подвал в свою собственность и несколько раз пыталась продать его под разное про-



Виктор Михалев

изводство, но каждый раз безуспешно. Жильцы были категорически против предполагаемого соседства с бизнес-структурами и подписываться в предлагаемых бумагах отказывались. Но в конце концов хозяином подвала стало частное лицо, которое задумало организовать своё «дело» с полной перепланировкой подвального помещения без всякого на то согласия жильцов дома.

В Региональной службе по тарифам Пермского края дали следующий комментарий: «...данное обращение в части проведения строительных работ в нежилых помещениях для принятия мер направлено в администрацию Свердловского района города Перми. По вопросу о содержании и использовании общего имущества

и прежде всего финансовой деятельности.

Это следует знать

В Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края пояснили: если на стенах домов появляются трещины, недостаточно просто удалить дефекты, необходимо выяснить причину разрушения и принять соответствующие меры.

Обычно дом «трещит по швам» при неравномерной осадке фундамента, температурных воздействиях, перегрузке участков стен в результате пробивки их поверхностями разного рода проёмами с нарушением технических требований.

На каменных стенах трещины чаще всего возникают

за счёт неравномерной осадки фундамента. Такая осадка, в свою очередь, может быть вызвана: неоднородностью грунта или оказанием на него неравномерной нагрузки, не учтённой при проектировании сооружения; вымыванием грунта из-под фундамента грунтовыми водами или водой из неисправных сетей тепло- и водоснабжения, водоотведения; местными разрушениями фундаментов под воздействием агрессивных жидкостей или других факторов.

Организация, обслуживающая многоквартирный дом, обязана проводить общие и частичные осмотры такого жилого дома. Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного периода), частичные предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. После стихийных бедствий (сильных ливней, наводнений, урага-

нов) по Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда должны проводиться внеочередные осмотры.

Обнаруженные во время осмотра дефекты, которые могут повлиять на устойчивость здания или препятствовать его нормальному функционированию, должны быть устранены собственником с привлечением обслуживающей многоквартирный дом организации или другой специализированной структуры. Но не сразу.

Дело в том, что при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация, обслуживающая жилищный фонд, должна организовать систематическое наблюдение с помощью маяков, нивелировки обмеров фундаментов по периметру здания, определения крена здания или другим способом.

Наблюдение за раскрытием трещин в стенах является достаточно длительным процессом. Если маяки разрушаются, значит, деформация стен продолжается. Рядом с вышедшим из строя маяком устанавливают новый, но старые не удаляют до окончания наблюдений. Когда маяки перестают меняться, считается, что трещина стабилизировалась. Теперь маяки можно снять и заделать трещины материалом, аналогичным материалу стен, или полимерцементным раствором.

При этом процессы — наблюдение за состоянием трещины на стене и работы по установлению причин появления трещины — должны проводиться одновременно. И для выявления причин в первую очередь должен быть обследован грунт — его состояние с выемкой шурфов и замерами осадки. Как правило, для обследования, выявления и ликвидации причин возникновения трещин привлекают специалистов-экспертов или специализированную организацию.

Если будет установлено, что деформации увеличиваются, обслуживающей организации следует принять срочные меры для обеспечения безопасности людей и предупреждения дальнейшего развития деформаций, а также немедленно проинформировать о случившемся собственников помещений или уполномоченное ими лицо.

Возможно, следует усилить фундамент, улучшить устройство дренажа, устранить утечки воды под фундаментом из сетей водопровода, канализации и т. п. Если собственники помещений не проинформированы об обнаруженном дефекте, необходимо срочно обратиться в аварийно-диспетчерскую службу, а также письменно в управляющую (обслуживающую) организацию и получить отметку о принятии обращения.

В соответствии с пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива вправе требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и про- верить полноту и своевременность их устранения.

Если ситуация серьёзная, а организация, обслуживающая многоквартирный дом, не принимает мер для обеспечения безопасности людей и предупреждения дальнейшего развития деформаций, собственникам помещений необходимо обратиться в орган местного самоуправления. Также собственники (пользователи) помещений в многоквартирных домах вправе обратиться в Инспекцию государственного жилищного надзора для проведения проверки в отношении организаций, обслуживающих жилищный фонд.

Р. С. Когда материал готовился к выходу, стало известно, что у ТСЖ «Горького-60» появился новый председатель. Администрация Свердловского района встала на защиту жителей дома и подала в Арбитражный суд Пермского края исковое заявление к собственнику подвального помещения с требованием признать незаконной реконструкцию дома, возложить обязанность в течение трёх месяцев с момента вступления решения суда в законную силу привести объект в первоначальное положение. Исковое заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 5 марта 2018 года.

Также администрация района подала в суд заявление о принятии обеспечительных мер, в том числе о приостановлении строительных работ на объекте на период судебных разбирательств. Заявленные обеспечительные меры определением Арбитражного суда Пермского края удовлетворены в полном объёме.