

ЖКХ

Презумпция невиновности

для подрядчика

Капремонту МКД должно предшествовать тщательное техническое обследование

Александр РУСИНОВ

Споры подрядчиков с управляющими компаниями (УК) и региональными операторами капремонта многоквартирных домов (МКД) из-за якобы некачественного выполнения работ можно вывести в конструктивное русло, если общим правилом станет обязательное обследование конструкций здания перед капитальным ремонтом, которое и должно являться основой для принципиальных решений по объему и специфике будущих работ, и в целом по дальнейшей судьбе дома.

Частный пример

Осенью 2023 года УК «СПАС-Дом» обратилась в Фонд модернизации ЖКХ (региональный оператор капремонта МКД Новосибирской области) с официальным письмом, где указала на плохое качество ремонтных работ в одном из многоквартирных домов и на последующее невыполнение саморегулируемой организацией (СРО) гарантийных обязательств, возникших, согласно оценке УК, из-за некачественной работы подрядной компании — члена СРО. По утверждению УК, вскоре после завершения капремонта на фасаде здания проявились дефекты, что и послужило основанием для взыскания в отношении исполнителя работ и профильной СРО.

Для документального оформления претензии УК попросила создать выездную комиссию. Просьбу удовлетворили; от Фонда мо-

дернизации ЖКХ НСО в комиссию вошли ведущий инженер сектора технического надзора ПТО Фонда Игорь Соломатин и консультант ДЖКХ Александр Лим; от СРО — начальник отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Валерий Гноевой. Комиссия 7 ноября ознакомилась с ситуацией на объекте, однако выводы экспертов для управляющей компании оказались во многом неожиданными.

При детальном осмотре дома на его фасаде действительно было обнаружено большое количество горизонтальных и вертикальных трещин с раскрытием в пределах 1 мм. В то же время, схожая беда обнаружилась и в соседнем МКД, причем появилась она отнюдь не вчера и уже стала для людей привычной. «Я проживаю здесь почти с рождения, и, сколько помню, трещины эти появлялись всегда. Постоянно приходилось их как-то заделывать, а затем переклеивать обои», — посетовала одна из жительниц дома.

Проанализировав ситуацию, комиссия определила, что растрескивание фасадной поверхности, обнаруженное после капремонта, совсем не обязательно указывает на недобросовестную работу подрядчика. Подлинным корнем проблемы могли стать нерасчетные напряжения в конструкциях стен и фундамента — в свою очередь, возникшие по причине нестабильных инженерно-геологических условий (именно об этом свидетельствует наличие схожих долговременных проб-

лем с трещинами на двух рядом расположенных зданиях).

Эти вероятные базовые причины трещинообразования остались без внимания, поскольку они предварительно даже не были выявлены, и, соответственно, в проект капремонта работы по их ликвидации не вошли, следовательно, претензии УК в отношении якобы возникших, но не выполненных СРО и подрядчиком гарантийных обязательств трудно считать обоснованными.

Комиссия выдала управляющей компании рекомендацию провести тщательное техническое обследование строительных конструкций дома.

Общие выводы

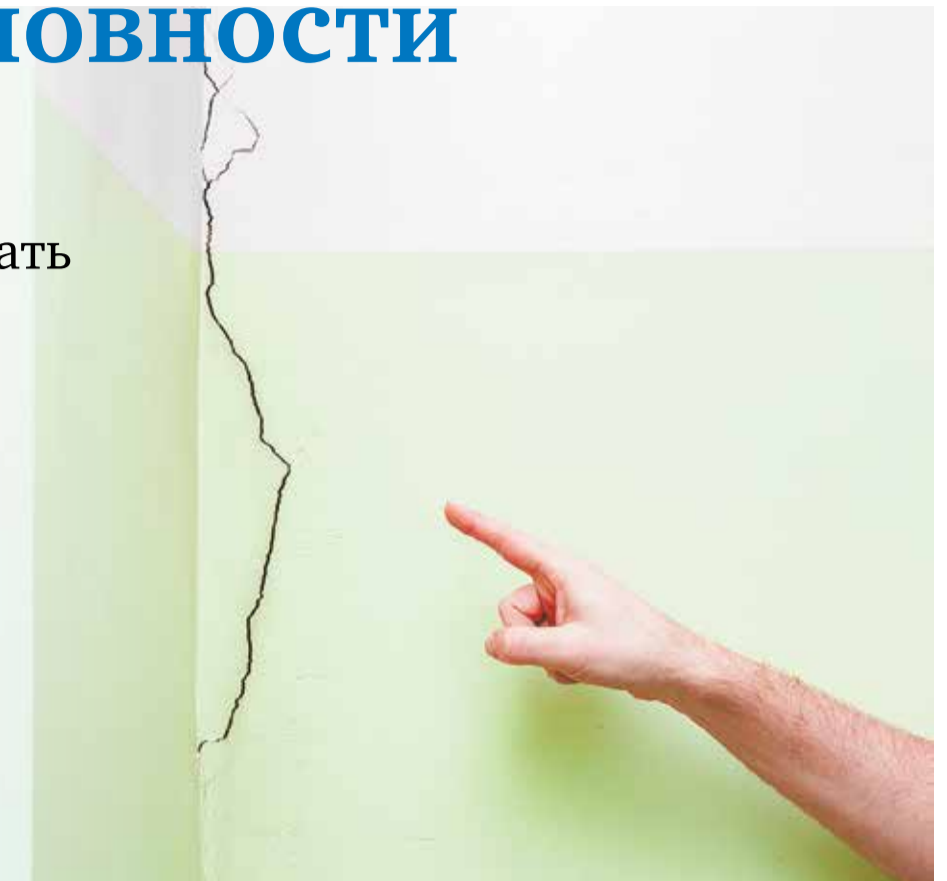
Как видим, описанная выше претензия УК по существу опирается на часто встречающуюся логическую ошибку, когда два события, произошедших одно за другим, однозначно связываются между собой, и первое событие воспринимается как единственно возможная причина второго, а второе — как неизбежное следствие первого.

Чтобы таких болезненных, дорогостоящих и конфликтногенных ошибок при капремонте МКД в принципе не случалось, вопрос предварительного технического обследования зданий должен быть исчерпывающе регламентирован в нормативно-законодательном поле. Работа в этом направлении ведется.

В ноябре на сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии появилось уведомление о подготовке нового свода правил (СП) «Здания жилые многоквартирные. Правила определения потребности в проведении капитального ремонта» (разработчик — Минстрой РФ). Согласно проекту СП, определение упомянутой потребности должно быть основано на результатах сбора и анализа соответствующих данных и непосредственно на результатах визуального осмотра технического состояния элементов, отдельных строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем. Осмотр должен производиться уполномоченными специалистами вместе с УК или ТСЖ.

В итоге у комиссии может появиться три варианта решения: капремонт требуется; не требуется; требуется в приоритетном порядке. Последний вариант обусловлен выявленной опасностью обрушения основных несущих конструкций.

В Госдуме РФ считают, что подготовка нового СП поможет упорядочить оценку состояния домов. «Эта работа идет параллельно с законопроектом о техническом обследовании МКД, который мы с коллегами внесли на рассмотрение Госдумы (речь идет о законопроекте №150793-8 «О внесении изменений в Жи-



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ



Марат ХУШНУЛИН,
вице-премьер РФ:

Капитальный ремонт домов является важным системным процессом, который способствует поддержанию жилого фонда в надлежащем состоянии. С начала 2023 года в регионах отремонтировали 23 262 многоквартирных дома, в которых проживают 3,85 млн россиян

лищный кодекс РФ в части технического обследования МКД при реализации программы капитального ремонта» — «СП»). Использование указанных правил будет востребовано регионами и собственниками после того, как закон будет принят», — отметил председатель Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Сергей Пахомов. Этот подход, по мысли парламентария, на государственном уровне поможет активнее формировать проекты комплексного развития территорий, а не «тратить деньги людей на поддержание фактически развалин».

Напомним, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) в 2023 году организовало мониторинг исполнения договоров по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и по результатам соответствующего анализа выступило с инициативой по подписанию соглашения о сотрудничестве между региональными фондами капитального ремонта и СРО и включении специалистов строительного контроля СРО в состав комиссий по приемке оказанных услуг и выполненных работ. По оценке руководства НОСТРОЙ, привлечение СРО позволит дополнительно контролировать проведение капремонта и урегулировать большую часть спорных вопросов по качеству работ непосредственно на стройплощадке. Кроме того, упомянутые инициативы также позволят снизить предъявляемые иски в рамках исполнения подрядчиками контрактов по капремонту МКД.



**ЛИДЕРЫ
НОВОЙ
РЕАЛЬНОСТИ!**

18 АПРЕЛЯ 2024 БАРВИХА LUXURY VILLAGE

**XXXI ЕЖЕГОДНАЯ
ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ
КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**



ПРИЕМ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ
В ПРЕМИИ НА САЙТЕ
CRE-AWARDS.RU
ДО 29.12.2023

16+ РЕКЛАМА