Автор: Administrator
07.10.2013 22:03

Скандал развернулся вокруг многоквартирного жилого дома по улице Тюленина, 12. По мнению собственников, вместо «экспериментального сибирского проекта» они получили в свое распоряжение сырое во всех смыслах строение с массой отклонений от действующих строительных стандартов. В настоящее время 4-х летний необычный по своему архитектурному решению дом нуждается в… капитальном ремонте и реконструкции. Отстаивать свое право на комфортное проживание и безопасность люди решились в судебном порядке…

Мы строили, строили. И, наконец…

В редакцию Омского правового портала обратилась председатель совета МКД по улице Тюленина, 12 Лариса Штеле. В настоящее время собственники многоквартирного жилого дома, построенного в 2009-м году как «экспериментальный», вполне обоснованно жалуются на целый перечень недостатков, как самого проекта, так и качества строительства. Многомесячная переписка с застройщиком МКД, организацией ООО ДСК «Стройбетон», перешла в стадию судебных разборок. Оно и понятно – стоимость «недоделок» официальными экспертизами оценена в… 40 миллионов рублей! При этом

каждую свою претензию жители аргументируют и документами и личным опытом.

- На первом этаже промерзают полы, - рассказывает, раскладывая передо мной две массивные пачки аккуратно подшитых бумаг, Лариса Штеле. - Вскрытие показало, что при строительстве нарушена технология укладки теплоизоляционного материала. Вентиляционные шахты забиты строительным мусором, а система канализации построены с нарушением проекта. В отдельных местах при возведении стен вместо одного теплоизоляционного материала использован другой – с меньшими показателями термического сопротивления. В подвале отсутствует функционирующая дренажная система, предусмотренная проектом.

Судя по объему скопившихся заявлений, экспертиз и писем в различные надзорные организации и ведомства, продолжать председатель совета МКД может до бесконечности. Чувствуется, что наболело.

Хотели как лучше… Получилось холоднее

Но все-таки главной проблемой «экспериментального дома» являются, как считает Лариса Штеле, ошибки в проектировании. Дом состоит из пяти отдельно стоящих зданий, соединенных общими инженерными коммуникациями. Вместо двух торцевых стен при строительстве «стандартных» домов у дома № 12 по ул. С.Тюленина их… 10 (десять - !). Именно на месте «разрывов» таких «корпусов» в квартирах происходит

глобальное промерзание стен. Это неоднократно зафиксировано тепловизионной съемкой, которую произвели уже три независимых экспертных организации. Но, конечно, главное, что это подтверждают и испытывают на себе люди, проживающие в угловых квартирах. При допустимой по СНИПам зимнем температурном режиме в +22 ^{0}

С в угловых жилых помещениях здесь соответствующим актами зафиксировано от +11 ^{0}

С до +16 ^{0}

С! Валенки, тройные одеяла и постоянно включенные обогреватели – непременные атрибуты доброй половины календарного года. Промерзания в силу особенностей проекта коснулись 60 % проживающих 132 из 222 квартир.

Кто спасет замерзающих?!

Понимая, что переселять их из нового жилья никто не будет, жители принялись добросовестно искать выход из сложившейся патовой ситуации. Сначала бомбардировали свою управляющую компанию ООО «УК «Наш Дом», но, поняв бесперспективность затеи (УК и застройщик – по сути аффилированные фирмы), перешли на непосредственное управление – взяли власть в доме в свои руки. Как говорится, спасение замерзающих - дело рук самих замерзающих.

Только после этого, заполучив через прокуратуру первичную техническую документацию, собственники стали шаг за шагом выяснять причины нынешнего дискомфорта.

- Мы уверены, что нашим проблемам способствовали и технологические и субъективные факторы, - высказывает консолидированную точку зрения жильцов Лариса Штеле. -Есть вопросы к так называемому «типовому проекту». Не одной мне, но и привлеченным для его анализа специалистам, показалось, что он сырой. Видимо, об этом говорит и тот факт, что по документам его авторство приписывается… проектному отделу «Стройбетона». Безусловно, специалисты хотели сделать как лучше, но то, что получилось, не выдерживает никакой критики – по крайней мере, из уст непосредственных «испытателей».

В ряде угловых квартир по проекту не предусмотрен второй ряд отопительной системы в углах жилых комнат, сан узлы жилых помещений выходят задней стенкой на торцы здания, при этом дополнительных приборов отопления также не наблюдается в данных помещениях в выше упомянутом проекте.

Надзор оказался не на высоте…

Добавим к этому еще и такой выясненный собственниками момент: положительное заключение на проект дома было все-таки получено застройщиком за… месяц до сдачи дома в эксплуатацию! Видимо, уместным будет напомнить, что подписавший документ начальник омского Госжилстройнадзора Олег Хилько в настоящее время находится под следствием по обвинению в превышении должностных полномочий при сдаче многоквартирных домов со строительными недостатками. Не исключено, что наш случай – из того же разряда.

При всей документальной аргументации своей позиции собственники так и не смогли добиться от застройщика внимания к своим проблемам. В официальной переписке «Стройбетон» сослался на формальный повод – дескать, Лариса Штеле не доказала, что представляет интересы жителей. Возможно, с точки зрения юриспруденции этот ход имеет право на жизнь, но вот с точки зрения деловой репутации и ответственности за результаты своей работы – весьма сомнительный маневр.

Вместо комфорта и уюта - суд

- Поняв, что застройщик не желает идти на контакт и, исчерпав все возможности мирного урегулирования спора, мы обратились в суд, - продолжает свое не веселое повествование Лариса Владимировна. - Нам показалось, что позиция суда была предвзятой с самого начала. Мы каждое свое исковое требование подтверждали и свидетелями, и экспертами, и документами. Мы требуем вполне понятных вещей – привести дом в соответствие с зарекомендовавшими себя в условиях Сибири СНИПами и ГОСТами, а также устранить недостатки. И это – не излишества, мы просто хотим проживать в нормальном жилье и не беспокоиться, что дом завтра рухнет.

А вот это уже не громкие слова. Не смотря на свой младенческий возраст – дом был сдан в 2009-м году – конструкции здания уже «трещат по швам». Из-за систематического перепада температур по всему периметру корпусов пошли… трещины. Это зафиксированный факт. И это – серьезнейшие опасения о безопасности проживания.

На обращения в администрацию и надзорные органы по поводу образующихся трещин в несущих конструкциях многоквартирного дома реакции не последовало. До сих пор ни одна из организаций не берет на себя ответственность за контроль качества самих стен и, соответственно, не желает лично появиться и зафиксировать факты разрушения новостройки.

Для того, чтобы предотвратить дальнейшие, возможно, невосполнимые разрушения, стены МКД требуется утеплить снаружи. В частном порядке подобная процедура была самостоятельно осуществлена одним из жителей – профессиональным строителем. Эффект не заставил себя ждать – при минус 17^0С «за бортом» в его квартире в угловой комнате была вполне приличная температура в $+24^0$С. Видимо, повсеместное утепление фасада позволило бы изменить температурный режим объекта в лучшую сторону. Именно этого и требуют в первую голову жители «новостройки».

Кто ответит за «эксперимент»?

Тем не менее, иск собственников дома по ул.Тюленина, 12 в Первомайском районном суде г.Омска оставлен без удовлетворения. Судья Ирина Брижатюк, используя прием застройщика, построила свой отрицательный вердикт на том, что заявитель – председатель совета МКД Лариса Штеле, якобы, не доказала официально свои полномочия. Истец с данной формулировкой и выводами суда категорически не согласна. Но даже не это главное:

- Мне понятная логика развития событий, - высказала свою точку зрения Лариса Штеле. - В настоящее время ООО ДСК «Стройбетон» уже перерегистрировано в другом субъекте РФ. По существу наши требования в должной мере не исследованы. Спор переведен в плоскость интерпретации положений и статей Жилищного кодекса РФ в части непосредственного управления и подтверждения полномочий представителей МКД. По сути, это затягивание времени. Не исключено, что еще зима-две и последствия «эксперимента» станут необратимыми…

P.S.

Получить комментарий от ООО ДСК «Стройбетон» нам не удалось. По телефонам, указанным в Интернете, или никто не отвечал или сообщали, что «это агентство недвижимости «Стройбетон», к ООО ДСК «Стройбетон» мы не имеем никакого отношения, организации ООО ДСК «Стройбетон» не существует, где искать руководство мы не знаем»…

P.P.S.

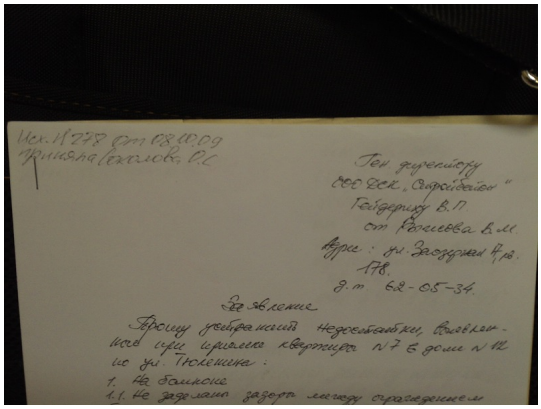
В Государственном управлении строительного надзора и государственной экспертизы Омской

области комментировать сложившуюся ситуацию отказались, сославшись на решение суда по данному дому, которое еще не вступило в законную силу.

Как видим, надзорное ведомство изрядно торопит события, но позиция просматривается весьма четко. Вот только что будут делать руководители данного федерального органа власти, если жителям удастся доказать свою правоту?! И не дай Бог, если этому будет способствовать не решение местной Фемиды, а обвалившиеся конструкции здания…

Александр Грасс,

независимый журналист

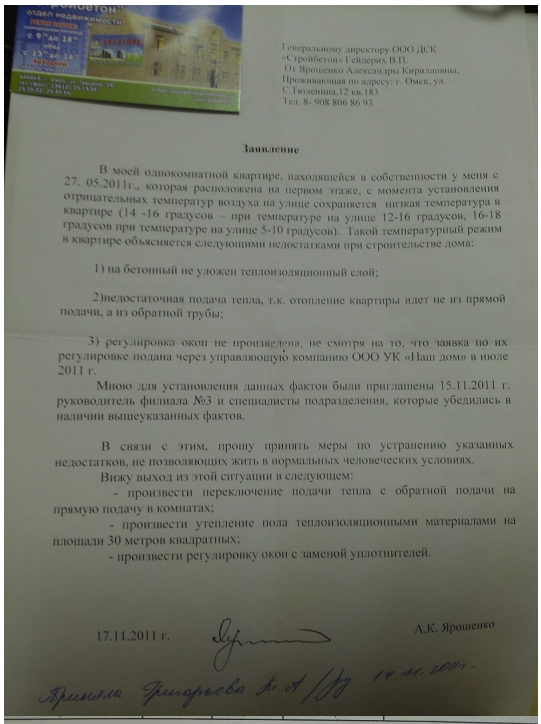

Исх. N 278 от 08.10.09
Принята Соколова О.С

Ген. директору
ООО ДСК „Стройбайон"
Гейдериху В.П.
от Рогачева В.М.
Адрес: ул. Заозерная 17, кв. 178.
д.т. 62-05-34.

Заявление

Прошу устранить недостатки, выявленные при приемке квартиры N 7 в доме N 12 по ул. Тюленина:
1. На бомбоне
1.1. Не заделаны зазоры между ограждением

Автор: Administrator
07.10.2013 22:03



Генеральному директору ООО ДСК
«Стройбетон» Гейдерих В.П.
От Ярошенко Александры Кирилловны,
Проживающая по адресу: г. Омск, ул.
С.Тюленина,12 кв.183
Тел. 8- 908 806 86 93

Заявление

В моей однокомнатной квартире, находящейся в собственности у меня с 27. 05.2011г., которая расположена на первом этаже, с момента установления отрицательных температур воздуха на улице сохраняется низкая температура в квартире (14 -16 градусов – при температуре на улице 12-16 градусов, 16-18 градусов при температуре на улице 5-10 градусов). Такой температурный режим в квартире объясняется следующими недостатками при строительстве дома:

1) на бетонный не уложен теплоизоляционный слой;

2)недостаточная подача тепла, т.к. отопление квартиры идет не из прямой подачи, а из обратной трубы;

3) регулировка окон не произведена, не смотря на то, что заявка по их регулировке подана через управляющую компанию ООО УК «Наш дом» в июле 2011 г.

Мною для установления данных фактов были приглашены 15.11.2011 г. руководитель филиала №3 и специалисты подразделения, которые убедились в наличии вышеуказанных фактов.

В связи с этим, прошу принять меры по устранению указанных недостатков, не позволяющих жить в нормальных человеческих условиях.

Вижу выход из этой ситуации в следующем:

- произвести переключение подачи тепла с обратной подачи на прямую подачу в комнатах;
- произвести утепление пола теплоизоляционными материалами на площади 30 метров квадратных;
- произвести регулировку окон с заменой уплотнителей.

17.11.2011 г. Л.К. Ярошенко

Принята Григорьева Н.А. 14.11.2011 г.

Примечания: наблюдается температурная аномалия ограждающей конструкции

Графические данные:	**Дата:**	31.03.2012	**Коэффициент излучения:**	0,93
	Время:	0:37:51	**Отраж. темп. [°C]:**	-4,0
	Файл:	IV_00589.BMT		

Автор: Administrator
07.10.2013 22:03

Исх. № 17 от 22.02.2012г.

Директору ООО ДСК «Стройбетон»
Гейдериху В.П.
От председателя Совета Дома Штеле
Ларисы Владимировны.
г. Омск, ул. С.Тюленина, 12-154
тел. 8-965-877-10-02

ПРЕТЕНЗИЯ

Совет дома, в лице председателя Штеле Л.В., **требует** провести тепловизионную съемку фасада дома №12 по улице С.Тюленина.

В соответствии с актами температурного режима, при параметрах подачи тепла согласно нормам, температура воздуха внутри помещений в угловых квартирах подъездов № 1,2,3,4,5 и 6, а также в квартирах на первых этажах дома ниже допустимых норм. Проведенные экспертизы независимыми организациями в некоторых квартирах показали ряд грубых нарушений строительных стандартов.

Требуем устранить дефекты, а также провести **эффективные** мероприятия по утеплению угловых квартир в кирпичных вставках, а так же квартир на первых этажах с внешней стороны фасада здания для сохранения нормативных температурных параметров для комфортного проживания.

Копии актов температурного режима от собственников квартир № 154, 158, 159, 170 прилагаются.

Просим дать письменный ответ по данному вопросу в течение двух недель по адресу: 644090, г. Омск, ул. С. Тюленина, 12, кв 154.

Председатель
Совета МКД: _____ Штеле Л.В.

Вход. № 365

Исх. № 79 от 18.12.2012г.

Генеральному директору
ООО ДСК «Стройбетон»
От председателя совета
многоквартирного дома
по адресу: г. Омск, ул.
С.Тюленина, 12
Штеле Ларисы Владимировны
644090, г.Омск, ул.С.Тюленина, 12-154
Конт. тел: 8-903-981-32-34

ЗАЯВЛЕНИЕ

Совет дома, являясь представителем собственников многоквартирного дома № 12 по ул. С.Тюленина, в очередной раз обращается к вам для принятия решения по вопросу устранения строительных дефектов, допущенных при строительстве указанного дома, приведших к промерзанию торцевых стен, снижая качество проживания.

Подача тепла в квартиры через теплоузел многоквартирного дома соответствует норме, согласно температурного графика, составленного ОАО «ТГК-11» и расчетной проектной нагрузки, но температура в жилых помещения угловых квартир в кирпичных вставках (2 и 5 подъезд), а также в панельных частях дома (1,3,4 и 6 подъезд) не соответствует норме: в угловых помещениях температура поднимается до +19^0 С, а в ванных комнатах, имеющих одну из стен, выходящей на торцы здания, до + 11^0 С. Наблюдается низкая температура пола в квартирах на первых этажах. Подтверждением вышесказанного служат тепловизионные съемки дома, проведенные компанией ООО «Чемпион» и Государственным региональным центром стандартизации, метрологии и испытаний в Омской области.

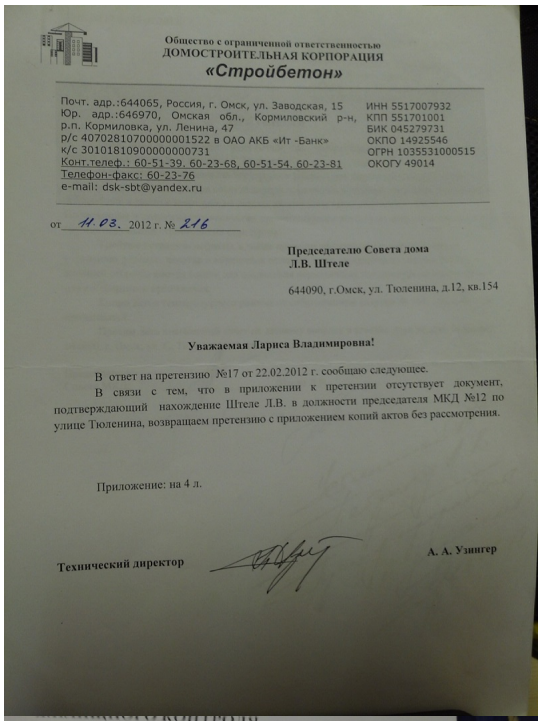
В связи с этим просим о личном приеме председателя совета дома № 12 по ул. С.Тюленина Штеле Ларисы Владимировны руководством компании для предоставления документов и материалов обследований дома, а также просим рассмотреть возможность утепления наружных торцевых стен подъездов № 1,2,3,4,5 и 6 дома №12 по ул. С.Тюленина.

К заявлению прилагаем копии писем, направленных Вам ранее, зарегистрированных в приемной и оставшихся без ответа.

Надеемся на Ваше понимание имеющихся проблем и скорое содействие в устранении имеющихся строительных дефектов.

С уважением председатель совета дома _____ Штеле Л.В.

Заявление составлено в 2-х экземплярах, один зарегистрированный экземпляр вернуть по адресу: 644090, г.Омск, ул. С.Тюленина, 12, кв 154.



Общество с ограниченной ответственностью
ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
«Стройбетон»

Почт. адр.:644065, Россия, г. Омск, ул. Заводская, 15
Юр. адр.:646970, Омская обл., Кормиловский р-н, р.п. Кормиловка, ул. Ленина, 47
р/с 40702810700000001522 в ОАО АКБ «Ит -Банк»
к/с 30101810900000000731
Конт.телеф.: 60-51-39, 60-23-68, 60-51-54, 60-23-81
Телефон-факс: 60-23-76
e-mail: dsk-sbt@yandex.ru

ИНН 5517007932
КПП 551701001
БИК 045279731
ОКПО 14925546
ОГРН 1035531000515
ОКОГУ 49014

от 11.03. 2012 г. № 216

Председателю Совета дома
Л.В. Штеле

644090, г.Омск, ул. Тюленина, д.12, кв.154

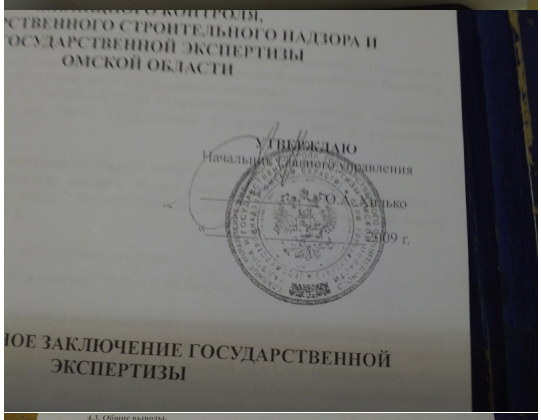
Уважаемая Лариса Владимировна!

В ответ на претензию №17 от 22.02.2012 г. сообщаю следующее.

В связи с тем, что в приложении к претензии отсутствует документ, подтверждающий нахождение Штеле Л.В. в должности председателя МКД №12 по улице Тюленина, возвращаем претензию с приложением копий актов без рассмотрения.

Приложение: на 4 л.

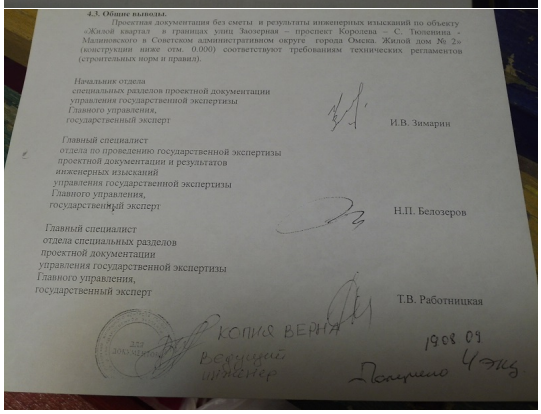
Технический директор **А. А. Узингер**



...ОГО КОНТРОЛЯ,
...СТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И
...ОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Главного управления
О.А. Хилько
«___» _____ 2009 г.

...НОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ



4.3. Общие выводы.

Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий по объекту «Жилой квартал в границах улиц Заозерная – проспект Королева – С. Тюленина - Малиновского в Советском административном округе города Омска. Жилой дом № 2» (конструкции ниже отм. 0.000) соответствуют требованиям технических регламентов (строительных норм и правил).

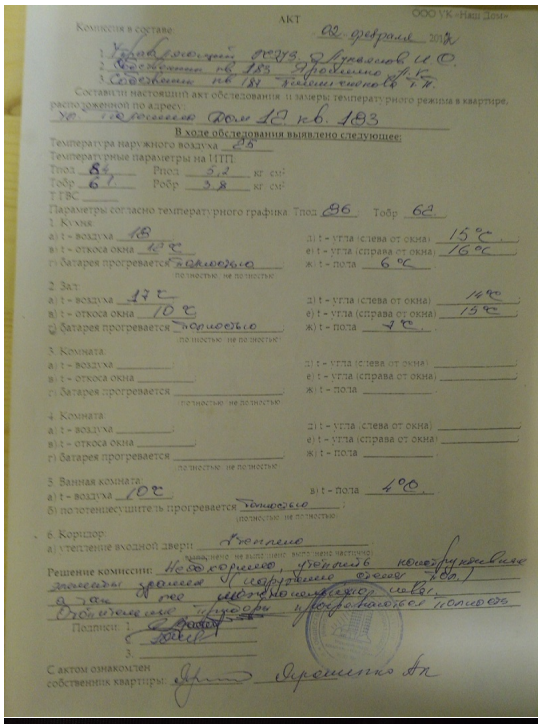
Начальник отдела
специальных разделов проектной документации
управления государственной экспертизы
Главного управления,
государственный эксперт — И.В. Зимарин

Главный специалист
отдела по проведению государственной экспертизы
проектной документации и результатов
инженерных изысканий
управления государственной экспертизы
Главного управления,
государственный эксперт — Н.П. Белозеров

Главный специалист
отдела специальных разделов
проектной документации
управления государственной экспертизы
Главного управления,
государственный эксперт — Т.В. Работницкая

КОПИЯ ВЕРНА
Ведущий инженер
1908.09
Получено 4 экз.

Автор: Administrator
07.10.2013 22:03



АКТ ООО УК «Наш Дом»

02 февраля 2013

Комиссия в составе:

Составили настоящий акт обследования и замеры температурного режима в квартире, расположенной по адресу:

В ходе обследования выявлено следующее:

Температура наружного воздуха 25

Температурные параметры на ЦТП:

Тпод 84 Рпод 3,2 кг см²

Тобр 67 Робр 3,8 кг см²

Т ГВС

Параметры согласно температурного графика Тпод 86 Тобр 62

1. Кухня:
а) t - воздуха 18
в) t - откоса окна 12°С
г) батарея прогревается полностью (полностью / не полностью)
д) t - угла (слева от окна) 15°С
е) t - угла (справа от окна) 16°С
ж) t - пола 6°С

2. Зал:
а) t - воздуха 17°С
в) t - откоса окна 10°С
г) батарея прогревается полностью (полностью / не полностью)
д) t - угла (слева от окна) 14°С
е) t - угла (справа от окна) 15°С
ж) t - пола 7°С

3. Комната:
а) t - воздуха
в) t - откоса окна
г) батарея прогревается (полностью / не полностью)
д) t - угла (слева от окна)
е) t - угла (справа от окна)
ж) t - пола

4. Комната:
а) t - воздуха
в) t - откоса окна
г) батарея прогревается (полностью / не полностью)
д) t - угла (слева от окна)
е) t - угла (справа от окна)
ж) t - пола

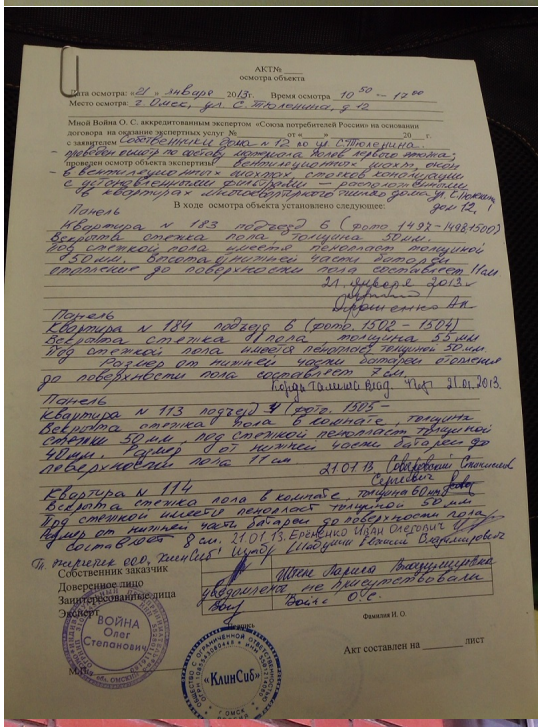
5. Ванная комната:
а) t - воздуха 10°С
б) полотенцесушитель прогревается полностью (полностью / не полностью)
в) t - пола 4°С

6. Коридор:
а) утепление входной двери: полное (полное / не выполнено / выполнено частично)

Решение комиссии:

Подписи:

С актом ознакомлен собственник квартиры: Дроменко А.А.



АКТ №
осмотра объекта

Дата осмотра: «21» января 2013г. Время осмотра 10⁵⁰ – 12⁰⁰

Место осмотра: г. Омск, ул. С. Тюленина, д. 12

Мной Война О. С. аккредитованным экспертом «Союза потребителей России» на основании договора на оказание экспертных услуг № от «» 20 г. с заявителем собственник дома № 12 по ул. С. Тюленина

– [illegible]
– в вентилируемых шахтах стенов хранящуюся с использованием фанеры — расселены [illegible] в квартирах [illegible] дома ул. Тюленина № 12, 1

проведен осмотр объекта экспертизы: [illegible]

В ходе осмотра объекта установлено следующее:

Панель
Квартира № 183 подъезд 6 (фото 1497 – 1498 1500)
Вкладыш стяжка пола – толщина 50 мм. под стяжкой пола имеется пенопласт толщиной 50 мм. Высота от нижней части вагонки стояка до поверхности пола составляет 11 см
21 января 2013 г.
Дроменко А.А.

Панель
Квартира № 184 подъезд 6 (фото 1502 – 1504)
Вкладыш стяжка пола – толщина 35 мм. Под стяжкой пола имеется пенопласт толщиной 30 мм. Размер от нижней части вагонки стояка до поверхности пола составляет 7 см.
Сорд Полиш Влад. Чит. 21.01.2013.

Панель
Квартира № 113 подъезд 4 (фото 1505 –
Вкладыш стяжка пола в комнате, толщина стяжки 30 мм, под стяжкой пенопласт толщиной 40 мм. Размер от нижней части вагонки до поверхности пола 11 см. 21.01.13. Стоянов Сергей

Квартира № 114
Вкладыш стяжка пола в комнате, толщина 60 мм. под стяжкой имеется пенопласт толщиной 50 мм. Размер от нижней части вагонки до поверхности пола составляет 8 см. 21.01.13. Ерешко Иван Григорьевич, Шадрина Елена Владимировна

Подпись ООО, ТинСиб! Шитов

Собственник заказчик
Доверенное лицо
Заинтересованные лица
Эксперт

Шестаков Павел Александрович
Шестакова не присутствовали
Война О.С.

Фамилия И. О.

Акт составлен на _____ лист

ВОЙНА Олег Степанович

«КлинСиб»

Автор: Administrator
07.10.2013 22:03