

# Кровь износа

Жилья в России много – 2 миллиарда 800 миллионов квадратных метров. Но третья часть его давно нуждается в капитальном ремонте и реконструкции. Еще столько же не благоустроено. Все оно стремительно приходит в негодность. Жилья, готового к сносу, в стране почти 90 миллионов квадратных метров. Ежегодно статус «непригодных для проживания» прибавляется еще на 30–35 миллионов «квадратов». Образно говоря, 1,5–2 миллиона человек каждый год начинают жить не в благоустроенных квартирах, а в развалах.

## ► 24 экстремальные квартиры

Окраина Рязани – поселок Борки. На фоне зелени, деревьев эти дома – №№ 138а и 163б, расположенные в 8-м районе Борок, – выглядят вполне прилично. Существенное добавление: эти дома выглядят нормально издалека. Подходим ближе: параллельно домам, метрах в трех от них, рядом стоят покосившиеся сарайчики – их принято было строить в середине 50-х. На их фоне несколько выделяется туалет – тем, что выполнен из красного кирпича, но тоже заметно покосившийся.

Из-за зелени не сразу замечаются выгребные ямы, полностью заполненные, вытекающие на дорогу. Естественно, с нестерпимым запахом. По словам жителей дома, межведомственная комиссия по признанию жилого помещения непригодным для проживания даже близко к дому подходить не стала – видимо, запах отбил желание.

Заходим в подъезды, а затем в квартиры. Кстати, из 24 квартир, которые преимущественно коммунальные, приватизированы всего несколько. Почти все владельцы оформляли право собственности на основании суда, еще до заключения межведомственной комиссии. На общих основаниях БТИ отказывалось давать какие-либо документы: по закону дома в аварийном состоянии приватизировать запрещено.

Удручающее состояние... Лестница деревянная, полусгнившая. Может обвалиться в любой момент. Стены подъезда – голые шпалы, проложенные паклей (согласно материалам обследования межведомственной комиссии внутренние стены оштукатуренные). Сколько раз уже жильцы самостоятельно предотвращали пожар! И потолок и стены – все в подте-



**Лестница на подпорках, лопнувшие стекла, трещины на стенах, выпуклый пол, сгнившие перекрытия, вода в подвале, туалет на улице, крыша в дырах, обвалившиеся дымоходы, ветхая электропроводка, отсутствие какого-либо отопления, аромат от сточных ям, расположенных по периметру дома, – все это и не только является условиями проживания жильцов двух домов в поселке Борки.**

ках: крыша дырявая. По этим стенам проложена проводка, местами провисающая, неоднократно заливаемая. Чем это опасно – объяснять не надо.

Впереди нас поднимается кот, внизу остался еще один. Видно, что домашние. Как оказалось, здесь многие держат кошек – единственное спасение от крыс (их, по счастью, мы не встретили), которых в этих двух домах достаточно.

Фундамент обваливается: камни при желании можно вытащить без усилий. Щели в подвале такие, что вытянутая рука оказывается на улице.

В квартирах люди живут в стесненных условиях: узкие коридоры, неболь-

шие комнаты, маленькие кухни. Даже на недавно установленных окнах (что уж говорить о старых!) появляются трещины на стеклах – так сильно деформирован дом. Многие боятся открывать окна – не только из-за запаха: существует вероятность выпастить вместе с оконной рамой.

Стены в каждой квартире кривые и все в трещинах. Если их выравнивать – то исключительно с помощью гипсокартона, да и то никто не даст гарантии, что через пару лет и он не разъедется по швам. А пол! В некоторых комнатах словно на бугорок входишь – посредственные помещения образовался горб, а в

**Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494)**

34. Жилые помещения, расположенные <...> в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

36. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные <...> на территориях, которые ежегодно затопливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

*«Положение о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»*

Адрес	Год постр.	Дата инвентаризации	% износа	Кол-во эт./кв.	Фунд-т	Стены
8-й район, д. 138а	1959	10.11.1987	56	2/12	бут. лент.	брусчатые
8-й район, д. 163б	1960	05.10.1993	59	2/12	бут. столбы	брусчатые

других – словно идешь по болотистой местности: пол качается под ногами, и все время думаешь, как бы не провалиться. Все держится на подпорках, на домкратках...

По мере сил и возможности жители домов стараются латать в буквальном смысле образующиеся дыры. Увы, свое дело делает не только время, но и грунтовые воды – оба здания расположены в паводковой зоне. У каждой семьи есть лодка. К счастью, в последнее десятилетие сильных наводнений не было, но старожилы дома помнят несколько паводков, когда из квартиры на втором этаже через окно они спускались по лестнице... к лодке, а первый этаж был полностью затоплен.

В домах, согласно документам, печное отопление. Действительно, печки в квартирах есть. Только пользоваться ими нельзя – слишком велика вероятность угара и пожара. Одна из жительниц, все же использующая печь по назначению (на страх всем соседям дома), тем не менее не пользуется общей печной трубой,

а вывела ее отдельно через окно. То есть фактически отопления в доме нет.

Дом газифицирован, в нем есть только холодное водоснабжение, организован водосток. Отдельно стоит сказать о канализации. С точки зрения межведомственной комиссии двухэтажный 12-квартирный дом канализован. То, что называется канализацией, – уже упомянутые выгребные ямы примыкающие к зданию – по 4 у каждого дома.

О регулярности вывоза жидких отходов говорить не приходится: по мнению обслуживающей организации «Европейский стандарт», согласно утвержденным расчетам, нормативы накопления жидких отходов, исходя из количества проживающих в двух домах, значительно превышаются. Почему? Потому что, цитируем, «жители этих домов произвели самостоятельное благоустройство своих квартир». Да, кто смог, организовал санузел в квартире, чтобы не выбегать на улицу в туалет: в выгребные ямы из квартир вместе с водостоком идут трубы. А как иначе, если на 2-м этаже, например, живет

инвалид-колясочник? А малые дети? А люди преклонного возраста?

Так что теперь если и будут откачивать, то только по письменному заявлению и за отдельную плату. Наличие близких грунтовых вод компания в расчет не берет.

### ► Расселение или реконструкция?

В результате обследования межведомственной комиссией в августе 2007 года домов, расположенных по адресу: г. Рязань, пос. Борки, 8-й район, д. 138а и д. 163б, было установлено, что «требуется выборочный ремонт стропильной системы и обрешетки чердачного помещения, полная замена кровли». Для д. 138а – еще и ремонт выгребных ям. То есть дома «пригодны для дальнейшего проживания после проведения капитального ремонта». Кстати, из-за такой формулировки комиссии эти дома не смогли попасть в адресную целевую программу переселения граждан, осуществляемую в рамках поддержки строительного комплекса.

Жители обратились в прокуратуру Советского района города. Была проведена проверка, выявлены нарушения законодательства и факты, свидетельствующие о ненадлежащей организации работы. Возможно, что по этим домам будет проведена еще одна проверка, более тщательная.

Хождения по мукам начались еще 7 лет назад, после того как оба дома не были включены в городскую программу «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилого фонда».

Жильцы домов прошли все инстанции. В 2002, 2003, 2007 и даже 2008 году им сообщали, что их дом для проведения капитального ремонта кровли будет включен в план социально-экономического развития на следующие годы соответственно.

Теперь жителям рекомендуют обращаться в суд. Но откуда пенсионерам взять около 100 тысяч на один дом на проведение независимой экспертизы?

Они уверены, что не сегодня-завтра их дома рухнут. И кто понесет ответственность?

Ольга ЗАЗДРАВНЫХ

