

Жильцы дома, построенного «Гарантией-Строй», ведут борьбу с управляющей компанией.

Собственники квартир несколько лет не могут взять управление в свои руки.

22 октября, 10:26

Газета: Жуковские вести

Текст: [Илья Емельянов](#)

Рубрика: [Новости](#)

Жилой комплекс «Ильинский», расположенный на улице Чкалова, д. 1 в поселке Ильинский на границе с Жуковским, неоднократно становился причиной громких скандалов. Красивый с виду дом был первым объектом компании «Гарантия-Строй». Комплекс рекламировался как современное комфортабельное жилье бизнес-класса с огороженной территорией, котельной, охраной и теплым паркингом. Дом начал заселяться в 2008 г. Покупатели квартир столкнулись, по их словам, с рядом строительных недоделок. Так, по результатам проведенной по заказу жильцов строительной экспертизы, оказалось, что окна имеют зазоры в местах крепления к стенам, вследствие чего в квартирах возникают сквозняки, а в некоторых помещениях нарушение кладки ведет к промерзанию стен. Как следует из материалов экспертизы, из-за нарушения монтажа металлочерепицы протекает кровля.

ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ

Выводы по вопросу №1. В ходе строительно-технических исследований специалистами установлены следующие дефекты:

- 1) Неплотное примыкание (зазоры) рамных конструкции в стенах, а также негерметичное расположение стеклопакетов в них.
- 2) Грубые нарушения технологии монтажа кровельного покрытия из металлочерепицы (см. «Типовая технологическая карта на устройство кровель из металлочерепицы» АОЗТ ЦНИИОМТП)
- 3) Нарушения СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия. Просветы (зазоры) в металлочерепице, кровли.
- 4) Нарушение устройства ливнеотстоков и желобов СНиП 2.04.01-859
- 5) Нарушение устройства системы внутренних канализационных сетей СНиП 2.04.01-85 СНиП 2.04.01-859, требования ГОСТ Р 52134-2003
- 6) Нарушение системы вентиляции, кондиционирование СНиП 2.04.05-91*
- 7) Нарушение СНиП 3.03.01-87 несущие и ограждающие конструкции.

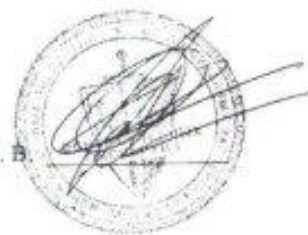
Выводы по вопросу №2. В ходе строительно-технических исследований, специалистами установлен факт залития квартиры на момент осмотра, а так же затоплений происходивших ранее. Таким образом, установлен факт, неоднократных затоплений происходивших ранее в квартире

Выводы по вопросам №3 и №4. Стоимость ремонтно-восстановительных работ материалов и сопутствующих затрат в квартире, необходимых для устранения строительно-технических дефектов, ликвидации последствий залития, а так же для предотвращения их повторного появления, составляет:

797 132 (семьсот девяносто семь тысяч сто тридцать два) рубля

Руководитель департамента
по определению стоимости ущерба,
специалист-сметчик:

Костюченко А. В.



39

Здание к моменту сдачи в эксплуатацию не было газифицировано. До сих пор большая часть квартир (2/3 дома) так и не имеет газа. Люди пользуются электрическими плитами, что приводит к периодическим отключениям света.

Паркинг, по словам жильцов, обратившихся в ЖВ, оказался неотапливаемым. Зимой на его стенах образуется наледь, а весной из-за влаги развивается грибок, чреватый разрушением железобетонных конструкций. Также люди выяснили, что подземная парковка принята в эксплуатацию как подвал. Жильцы опасаются, что подобный статус паркинга может привести к запрету на его использования. К тому же котельная оказалась в собственности у управляющей компании, впрочем, как и 18% общей площади: подвалы, чердаки, помещение охраны. Жильцы выяснили, что помимо завышенных сумм за коммуналку (в среднем в два раза выше, чем в Жуковском и Раменском), людей принуждают платить и за техническое обслуживание самой котельной.

Не согласен с тарифами — отключим тепло и свет

За четыре года, прошедшие с момента заселения жилого комплекса, сменилось три управляющих компании. Первоначально это была «Гарантия-Строй эксплуатация». Через какое-то время обслуживанием дома занялась управляющая компания ЖК «Ильинский». Сейчас на территории дома находится ООО «Домуправление». По словам людей, все эти организации имеют прямое отношение к компании «Гарантия-Строй». Косвенным подтверждением этого служит тот факт, что бывшая управляющая УК ЖК «Ильинский» Наталья Жбанкова в настоящее время руководит организацией, обслуживающей другой жилой комплекс «Гарантии-Строй», расположенный в Раменском. Как говорят жильцы, они пытались наладить контакт со всеми управляющими компаниями, но ни к чему хорошему это так и не привело. Когда жители начали отказываться от оплаты завышенных, по их мнению, тарифов, в квартирах стали отключать электричество. Периодически на дверях подъездов УК вывешивает объявления, в которых сообщается о прекращении поставок тепла и горячей воды в квартиры в связи с задолженностью.

30 мая 2009 г. люди, уставшие от поборов и скандалов, вытеснили с территории ЖК ЧОП, принадлежащий «Гарантии-Строй», и при юристах вскрыли подвальные помещения. При этих действиях присутствовала также полиция из Быковского отдела. Правоохранители обещали поддержать людей. Но через несколько часов двор ЖК был оцеплен усиленным отрядом ЧОП. Подвальные помещения снова заняла управляющая компания.

Сказ о том, как два ТСЖ ликвидировали судом

29 декабря 2009 г. общее собрание жильцов в соответствии с Жилищным кодексом приняло решение о создании ТСЖ «Ильинское», которое пыталось привлечь стороннюю управляющую компанию для обслуживания дома. Но УК «ЖК «Ильинский» отказалось покинуть помещение. ТСЖ взяло часть функций по обслуживанию в свои руки. Сложилась ситуация, когда на одной территории сосуществовали и ТСЖ, и УК. ТСЖ расчищало снег, поставляло воду. УК занималась отоплением и вывозом мусора. ТСЖ пыталось заниматься вывозом ТБО, но ЧОП препятствовал этому. Дело дошло до абсурда: однажды охрана отказалась пускать бригаду промышленных альпинистов для очистки снега. Только после приезда участкового рабочие смогли пройти на территорию жилого комплекса.

23 ноября 2010 г. Раменский городской суд на основании заявления жительницы дома признал создание ТСЖ «Ильинское» незаконным. Поводом послужило различие в размерах площади здания, указанных в протоколе ТСЖ, с данными технического паспорта. Это произошло из-за того, что часть помещений, например паркинг, не была введена в эксплуатацию. Тем не менее, суд посчитал, что в голосовании участвовало не 58% собственников, а только 34%, и признал отсутствие кворума. Жители подали апелляцию в областной суд, но тот 24 марта 2011 г. оставил решение раменских коллег без изменений.

Собственники жилья в мае 2011 г. предприняли попытку создать новое ТСЖ «Ильинка», но зарегистрировать его не удалось. Судья Жуковского городского суда Татьяна Парфенова запретила регистрацию ТСЖ, признав большую часть бюллетеней недействительными.

Прошло более года с момента ликвидации второго ТСЖ, а проблемы остались: так и не налажена поставка газа в квартиры.

ЖВ связались с руководителем ООО «Домуправление» Алексеем Сафоновым. Он согласился приехать в редакцию и обсудить ситуацию, но на следующий день сказал, что занят и предложил направить ему письменный запрос. Тем не менее, в телефонном разговоре 18 октября Алексей Петрович на вопрос «почему до сих пор большая часть дома сидит без газа» ответил, что «во многом виноваты сами жители». Однако мы готовы предоставить возможность ООО «Домуправление» дать более подробные объяснения на страницах ЖВ.

В настоящий момент жильцы думают о создании третьего по счету ТСЖ. Но, как сказал представитель инициативной группы, многие сомневаются в целесообразности этого мероприятия, опасаясь, что суды снова признают инициативу жильцов незаконной.