

## К ПРОБЛЕМЕ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

*Уласевич З.Н., Уласевич В.П., Якубовская О.А.*

*Учреждение образования «Брестский государственный технический университет, г. Брест, РБ, [wpulas@mail.ru](mailto:wpulas@mail.ru)*

Co-ops maintenance problems have been discussed, and ways of dealing with such problems at legal and executive levels have been proposed.

### **Введение**

В Республике Беларусь согласно жилищному кодексу жилой фонд классифицируется в зависимости от формы собственности следующим образом:

а) многоквартирные жилые здания, управление жилищным недвижимым имуществом которых осуществляют ЖРЭУ;

б) товарищества собственников жилья (ТСЖ) в виде разнообразных жилищно-потребительских кооперативов (ЖПК), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), коллективов индивидуальных застройщиков (КИЗ) и др.;

в) владельцы различной частной застройки в виде частных домов-котеджей, дачных товариществ собственников (ДТС), садоводческих товариществ, различных гаражных кооперативов.

Из перечисленных выше жилищно-кооперативных структур наибольший интерес, с нашей точки зрения, представляют различные товарищества собственников жилья, во владении которых согласно статистическим данным сосредоточено около 80 % всего жилищного фонда Республики Беларусь.

Заметим, что на начальном этапе эксплуатации жилого фонда, обладателями которого становились частные собственники жилых домов, серьезных проблем с техническим обслуживанием кооперативного жилого фонда не возникало, а возникали главным образом проблемы устранения так называемых «неделок», часто порождаемых так называемым «досрочным вводом домов в эксплуатацию». В их число приплюсовывались и дефекты, связанные с допущенными строителями браком либо возникшие в результате использования строителями некачественных строительных материалов и конструкций. Не было проблем и с инженерными сетями, которые оказались приписанными к дому постольку, поскольку их возведение было включено в проект строящегося дома и имели гарантийный срок эксплуатации.

После устранения дефектов и недоделок наступал период эксплуатации домов, который осуществлялся председателем правления, избранным коллективом жильцов-собственников на общем собрании.

Таким образом, на начальном этапе работы жилищных кооперативов работа правления и его председателя сводилась к решению мелких жилищных проблем,

организации сбора средств на оплату коммунальных услуг (бухгалтер), поддержке в исправном состоянии систем холодного и горячего водоснабжения (сантехник), эксплуатации квартирного электроснабжения (электрик). Что касается текущих ремонтов кровли, фасадов, текущих и аварийных ремонтов инженерных сетей, принадлежащих кооперативам, то к выполнению таких работ привлекаются специализированные организации. Однако поскольку избранные председатели кооперативов редко имели и имеют квалификацию инженера-строителя, а то и вовсе не имели и не имеют инженерно-технического образования, то правление кооперативов, как правило, не справлялось и не справляется с проблемами, решение которых возможно лишь при наличии грамотной инженерно-эксплуатационной службы. Итак, проблемы технической эксплуатации зданий товариществ собственников существуют и пока не решаются.

**О проблемах технической эксплуатации жилых домов собственников.**

В настоящее время технологии проведения ремонтных работ стали совершеннее: появились качественные строительные материалы; ремонтные работы имеют право выполнять организации только при наличии соответствующей лицензии; рабочие должны проходить профессиональную переподготовку. Кроме того, капитальный ремонт должен выполняться по строительному проекту, а разработка проекта должна осуществляться по результатам технического обследования. Обследование отдельных конструкций или объекта в целом ввиду его исключительной важности и ответственности должны выполнять наиболее профессионально подготовленные работники проектных организаций или научных учреждений, имеющие лицензию на проведение процедуры обследования требуемой сложности. Важно, что инженерно-эксплуатационная служба должна проводить на своих объектах плановые технические осмотры, в процессе проведения которых и выявляются критические состояния отдельных конструкций или всего здания. Однако даже текущий ремонт должен выполняться качественно, так как ремонт – дорогостоящая процедура.

Таким образом, в домах жилищных товариществ собственников проблемы технической эксплуатации есть, и возникают они по следующим причинам:

- а) в штате жилищных кооперативов нет требуемой инженерно-эксплуатационной службы, и этому вопросу долгое время не уделялось должного внимания;
- б) у жилищных кооперативов нет средств для выполнения работ, связанных с капитальным ремонтом всей закреплённой за ним структуры собственности;
- в) недостаточное внимание уделялось и уделяется сложившейся организационной структуре в кооперативах со стороны государственных исполнительных структур.

Рассмотрим, каким образом от плохо организованной работы отдельных коммунальных служб и несогласованности действий между ними начинают проявлять себя вышеназванные проблемы уже сразу после сдачи жилого дома в эксплуатацию, порождая для собственников кооперативного жилья трудноразрешимые проблемы.

*Проблема 1 – передача инженерных сетей с баланса на баланс.* Сразу после подписания акта приемки многоэтажного дома в эксплуатацию их собственника в лице председателя кооператива уведомляют о том, что на его баланс передается не только само здание, но и вся система наружных инженерных сетей, построенных в соответствии с проектом за средства кооператива. И если в

этот момент не произошла передача наружных сетей на баланс соответствующих коммунальных служб, допускается первая ошибка, превращающаяся затем в период эксплуатации здания в проблему. Почему? Потому что кооперативные инженерные сети передать на баланс соответствующих ресурсных коммунальных служб – процесс не только трудоемкий и длительный с точки зрения затрат времени, но и требующий соответствующей инженерной квалификации. Кооператив должен подготовить проект исполнительной документации, в том числе – исполнительную схему раздела границ балансовых принадлежностей сетей, доказать, что качество передаваемых участков сетей соответствует предъявляемым к ним требованиям. Так, передаваемый участок теплосетей должен иметь в исправном состоянии всю запорную арматуру, уложенный трубопровод – качественную и исправную теплоизоляцию. Анализируется исправность канала под укладку трубопроводов теплоносителя и горячей воды, способ их укрытия и т.д.

Получение технических паспортов на объект, оценка его стоимости как объекта недвижимости, порядок получения решений ресурсных организаций на возможность принятия сооружений в виде участка инженерных сетей на их баланс, выдача решений исполнительной власти на разрешение передачи-приема, обоснование необходимости и возможности такой передачи-приема. Вся эта процедура подготовки технической документации требует от председателей товариществ жилищных собственников высочайшей профессиональной квалификации. И все это необходимо преодолеть теперь после 20÷30-летней эксплуатации всех инженерных коммуникаций. В такой постановке процедура передачи инженерных коммуникаций для большинства руководителей ЖСК и других форм частных собственников жилья просто непонятна, поэтому такая процедура протекает вяло и плохо организовано. В то время как если бы эта процедура была проделана к моменту сдачи дома в эксплуатацию, ее решение проходило бы как естественный процесс в рамках ввода объекта в эксплуатацию.

Что это так, может служить сложившийся и ныне существующий порядок эксплуатации наружных электросетей, тепловых сетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, канализационных сетей санузлов и ливневой канализации. А еще есть пожарный надзор и надзор санитарно-эпидемиологический. И вся эта махина инженерных коммуникаций и контрольных служб направлена вышеназванными организациями на контроль их исправности и функционирования, которую должны обеспечить за счет собственных средств жильцы кооператива. Понятно, что это совсем не под силу правлению кооператива и ее председателю, являющихся обычными жильцами дома. Поэтому в нынешних условиях настало время взглянуть на проблемы в обслуживании наружных инженерных коммуникаций кооперативов с позиций государственных коммунальных служб.

**Проблема 2 – Промывка внутренних водопроводных сетей холодного и горячего водоснабжения.** В соответствии с постановлением санитарно-эпидемиологических служб, по указанию тепловых сетей города в жилых домах должны промываться внутренние трубопроводы горячего и холодного водоснабжения не реже одного раза в три года. Промывку должны осуществлять организации (в том числе и коммерческие), имеющие на это лицензию. Ее невы-

полнение грозит для ТСЖ штрафными санкциями. Однако со стороны отдельных ТСЖ есть жалобы жильцов на то, что после промывки ухудшается качество питьевой воды (цвет, неприятный запах, повышенный показатель pH и др.). По-видимому, это результат того, что такие промывки проводятся без соответствующего оповещения правления ТСЖ, а главное, – в отсутствии представителя санэпидемстанции и контроля качества воды. Такие манипуляции с питьевой водой ведут к грубейшим нарушениям безопасности жизнедеятельности жильцов дома, но что может сделать в этой ситуации председатель ТСЖ, и кто будет отвечать, если произойдет массовое отравление жильцов горячей или холодной питьевой водой, а главное – как доказать, что это так?

**Проблема 3 – Состояние подвальных помещений.** При разработке строительных проектов с целью снижения стоимости домов иногда в подвальных помещениях оказываются не запроектированными полы. Отсутствие полов может быть также результатом не выполненных работ по их устройству строительной организацией. Поскольку состояние уровня грунтовых вод может оказаться значительно более высоким, чем он был на время геологических исследований площадки застройки, то нередко в подвальных помещениях проявляет себя повышенная влажность. Это способствует обитанию в большом количестве различных насекомых, грызунов. Так, по заключению Брестского городского центра гигиены и эпидемиологии при лабораторном исследовании насекомых подвалов с повышенной влажностью в них обитают мухи-дрозофилы и бабочницы. Кроме того, в подвалах из-за постоянной течи запорных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, а также из-за неисправности канализационных стояков наблюдается загрязнение полов подвала различными нечистотами.

#### **Пути решения коммунально-жилищных проблем собственников.**

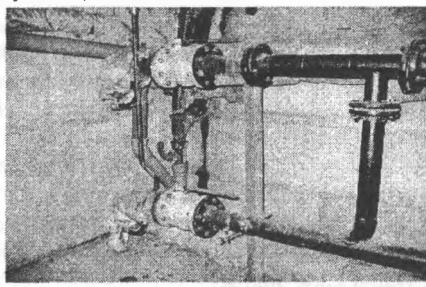
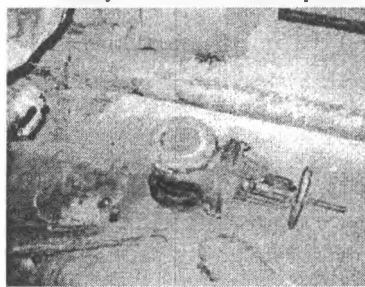
Все поднятые здесь проблемы актуальны, так как с тех пор, как появилась такая форма организации жилищного строительства, как жилищный кооператив, вышеназванные проблемы возникают, но законодательно до сих пор практически не решены. А решать их приходится независимо от того, решены они или нет на законодательном уровне. Поэтому хотелось бы, чтобы каждая форма товариществ собственников, их структуры управления понимали, что не должны ждать манны небесной, а искать совместно с исполнительной государственной властью приемлемые решения коммунально-жилищных проблем, как на стадии строительства дома, так в процессе его эксплуатации.

Первые две из трех вышеназванных проблем наталкивают на мысль: не пора ли создать для всех форм ТСЖ общественную организацию, которой необходимо было бы передать определенные, оговоренные законодательно, функции управления их недвижимым имуществом, но так, чтобы право распоряжаться финансовой стороной осталось бы за коллективами собственников. На наш взгляд, это могла бы быть общественная организация профессионалов, например, «Ассоциация товариществ собственников (АТС)», которая должна быть законодательно наделенная требуемым набором прав, связанных с эксплуатацией домовладений товариществ собственников, но без права на управление их собственностью. Такой набор прав должен оговариваться договором между АТС и ТСЖ, главным среди которых – капитальный ремонт домовладений. Примером могут служить те ОКСы при облисполкомах и горисполкомах, которые занимаются организацией строительства жилых кооперативных домов, но средствами на их строительство распоряжается правление ТСЖ.

Особенно важна роль председателя правления ТСЖ в период строительства дома и в момент приема его в эксплуатацию. По крайней мере, так называемые «недоделки» должны быть исключены или сведены к минимуму еще до сдачи дома в эксплуатацию. После приема дома в эксплуатацию вновь созданное ТСЖ и должно заключать договор с АТС на передачу ей оговоренных прав, связанных с технической эксплуатацией домовладения.

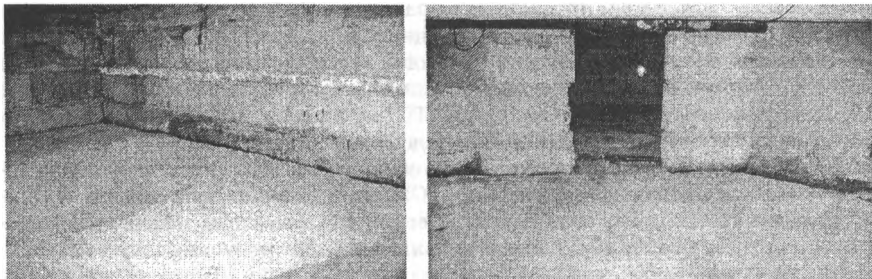
И все же текущие вопросы ремонта и обслуживания должны решаться силами ТСЖ. В этой ситуации коллективу ТСЖ важно избрать *председателя*, у которого должно быть как минимум высшее образование с квалификацией инженер-строитель, и который должен в оговоренный срок проходить переподготовку через специальные курсы повышения квалификации. Такой руководитель способен решать многие текущие вопросы, возникающие в процессе эксплуатации дома. Иногда в этих случаях очень полезно обращаться за помощью и к научным коллективам.

Приведенная выше проблема – одна из многих текущих проблем, которые могут быть решены под руководством грамотного председателя кооператива. Приведем пример решения подобной проблемы в одном из кооперативных домов г. Бреста по ул. 28 июля, 3Б. Именно в этом доме по материалам обследования состояния подвала, организованного председателем кооператива с участием представителя центра гигиены и эпидемиологии и представителя проектной организации ОАО «Брестжилпроект» были вынесены рекомендации необходимости замены запорной арматуры в теплоузлах, а также ремонта поврежденных участков пола подвала. В первую очередь были заменены запорные чугунные задвижки горячего и холодного водопроводов, а также трубопроводов в тепловых узлах на новые шаровые (рисунок 1).



*Рисунок 1 – Процесс замены запорной арматуры в тепловом узле дома*

Для ремонта пола подвала ОАО «Брестжилпроект» была рекомендована схема его устройства следующего состава: уплотненное песчаное основание, бетонная подготовка из тощего бетона  $t=60$  мм; слой гидроизоляционной пленки; раствор цементный М100,  $t=30$  мм. Взамен предложенного состава, требующего больших затрат времени и механизмов на приготовление бетона и раствора, было принято решение уложить два слоя пленки ПЭ 0,15 мм (Польша) непосредственно на песчаное основание, а по пленке уложить мелкозернистую цементную смесь РСС М100 СТБ 1307-2002 ОАО Красносельстройматериалы, изготовленную на воде затвердения, модифицированную разработанной в БРГТУ добавкой STG-3 ТУ РБ 0271613.379-04 (опытная партия). В результате получился прочный и водонепроницаемый цементный пол (см. рисунок 2).



*Рисунок 2 – Фрагменты участков пола подвала после его ремонта*

### **Заключение**

Изложенный анализ проблем жизнедеятельности общественных товариществ собственников многоэтажных домов и некоторые высказанные здесь предложения подтверждают необходимость и возможность их решения. Для этого пришло время научиться решать эти проблемы творчески совместно с государственными структурами управления. Хочется верить, что изложенное здесь внесет определенный вклад в новый жилищный кодекс Республики Беларусь.

УДК 504.51:504.5

## **ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОДЗЕМНЫХ ВОД г. БРЕСТА**

*Феденя В. М., Кузьмин С. И., Писарик М. А.*

*Республиканское научно-исследовательское унитарное предприятие «Бел НИЦ «Экология», г. Минск, РБ, [belnic@mail.belpak.by](mailto:belnic@mail.belpak.by)*

Groundwater quality is formed under the influence of both natural and anthropogenic factors. Main sources of contamination are industrial emissions, sewage disposal, inappropriate solid waste treatment, private houses without cleaning systems. Chemical contamination of groundwater was registered in samples from individual mine shafts.

### **Введение**

Подземные воды г. Бреста подверглись техногенному загрязнению. Особенно грунтовые воды. Их уровень загрязнения во многих случаях превышает ПДК.

### **Экологическое состояние подземных вод г. Бреста**

Подземная гидросфера территории г. Бреста сформировалась как составная часть подземных вод обширной Брестской впадины под влиянием естественных факторов. При этом качественный состав воды соответствовал природному гидрогеохимическому фону. С интенсификацией хозяйственной деятельности, особенно в послевоенный период, все более заметное воздействие на нее оказывает техногенная нагрузка. Среди техногенных факторов формирования экологического