



Специалисты по архитектуре и строительству не уверены в надёжности здания торгового центра на углу улицы Кирова и проспекта Гагарина после проведённой реконструкции. «Зебра» стала предметом судебных споров

Мог быть вокзалом...

Смоленск - город загадочный. Порой мы располагаем фактами из старины глубокой и не знаем о сравнительно недалеком прошлом. Например, о том, что по Киевскому большаку - современному проспекту Гагарина в 30-х годах прошлого века планировали строить железную дорогу. Согласно генплану «железка» должна была проходить и по территории современной улицы Кирова. На пересечении с Киевским большаком (проспект Гагарина) был запроектирован второй ж/д вокзал, около которого и начали строить целый больничный комплекс. До войны успели возвести корпуса медучреждения и одно железнодорожное здание, которое сохранилось до сих пор. Расположено оно на углу проспекта Гагарина и улицы Кирова. В нем размещались Управление Западной железной дороги и Желдорстрой. Чтобы добраться до главной железнодорожной конторы, проложили «однопутку» и пустили маленький трамвайчик. Осуществить намеченное строительство вокзала помешала война.

После освобождения города планы изменились. Областная больница здравствует и ныне, а в здании железнодорожной управы (до 1966 года) размещался Смоленский филиал МЭИ, затем институт токов. В постперестроечные времена помещения института сдавали в аренду, затем их распродали. Теперь здание не узнать. В 2009 году около тысячи квадратных метров помещений в личную собственность приобрели два

родственника для дальнейшей сдачи недвижимости в аренду. Над старыми кирпичными стенами появился металлический каркас надстройки под стеклом, фасады покрылись сверкающей облицовочной плиткой... В завершение на крыше водрузили огромную куклу - бегемота.

... стал торговым центром

Не так давно ТЦ «Зебра» был открыт. Внутри здания работают лифты, эскалаторы. К услугам покупателей просторные торговые залы, на последнем этаже - большой игровой зал для детей...

Казалось бы, пример для подражания, как неказистое здание превратить в «конфетку». Если бы не «но». Оформить переделку старого строения под новый торговый дворец его хозяева решили задним числом.

Из письма управления архитектуры и градостроительства (УАиГ) администрации Смоленска владельцам торговых площадей от 26 марта 2013 года: «На ваше обращение о согласовании перепланировки нежилых помещений 1-го этажа в части административно-производственного здания с производственными помещениями, расположенными по адресу: город Смоленск, пр. Гагарина, 22, сообщаем: «Согласно основным понятиям, используемым в Градостроительном кодексе РФ (п. 14 ст. 1), изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения относится к вопросу реконструкции».

Специалисты управления также разъяснили заявителям, что до начала реконструкции нужно было согласовать в УАиГ архитектурную часть рабочего проекта, в том числе и фасада, на что имелось указание в градостроительном плане. А проектная документация должна содержать материалы по конструктивным и инженерно-технологическим решениям для реконструкции и характеристики надежности и безопасности. Кроме того, реконструкция должна выполняться на основании разрешения на градостроительство.

В заключение начальник УАиГ Борис Ляденко сообщил заявителям: «В Управлении

архитектуры и градостроительства администрации проектные решения рассматриваются до начала проведения строительных работ. Техническое заключение по фактически выполненным работам согласованию не подлежит», - и в согласовании перепланировки отказал.

Между тем торговый центр посещают множество горожан. А это порождает некоторые вопросы...

Что теперь?

Получив отказ в УАиГ, коммерсанты обратились с иском в Арбитражный суд Смоленской области. В своем заявлении они сообщили, в здании произвели перепланировку, надстроили антресоль, частично разделив помещения по высоте, и сделали пристройку. Таким образом, получили дополнительно почти 2 тыс. кв. м площадей. Они полагали, что произвели лишь перепланировку, а в УАиГ ее посчитали реконструкцией, для чего требовались согласования и разрешение. А коль так, заявляют истцы, то, по Градостроительному кодексу, это является самовольной постройкой, право собственности на которую может быть признано судом.

Согласно техническому отчету Центра качества строительства по обследованию строительных конструкций антресоли, выполненному по заказу истцов, состояние строительных конструкций на момент обследования соответствует строительным требованиям. Специалисты отметили, что деформации конструкций не обнаружено, антресоль оценивается как работоспособная, угрозы для жизни и здоровья граждан не представляет. Поэтому истцы просят суд признать за ними право общедолевой собственности на помещения.

Какое решение примет суд, покажет время, и мы ни в коей мере не намерены оказывать на него какое-либо давление. Но реконструкция здания, в котором располагается центр с торговыми и игровыми залами, кафе, судя по документам, проведена без соответствующих разрешения и согласований. А ведь известно немало случаев, когда обрушиваются крыши построенных спорткомплексов и других объектов, хотя при их сдаче в эксплуатацию кто-то ставил свои подписи под документами и гарантировал безопасность. А тут... Вряд ли можно сомневаться в результатах исследования соответствия строительных конструкций антресоли, проведенного Центром качества строительства, впрочем, один момент в этом документе все-таки настораживает:

«Фундаменты под железобетонные лестницы, выполненные для подъема на 2-й этаж (антресоли), а также монолитные ступенчатые фундаменты стаканного типа под колонны, на основании технического задания и ввиду отсутствия деформаций строительных конструкций, вызванных работой фундаментов, не обследовались». Таким образом, состояние конструкций антресоли, исходя из отчета, опасений не вызывает, но ведь она построена не на пустом месте, а в комплексе с конструкциями существующего здания, возведенного многие десятилетия назад. А кто может гарантировать надежность «старых стен»? В ситуации с «Зеброй» суд, вероятнее всего, назначит проведение дополнительных строительно-технических экспертиз, допросит специалистов. Кстати, по нашим данным, заключения пожарно-технической экспертизы на торговый центр истцы суду не представили.

Остается непонятным, почему, затеявая масштабную перепланировку, вернее, реконструкцию старого здания под объект с массовым посещением людей, его хозяева не позаботились о своевременном проведении всех необходимых, требуемых в подобных ситуациях законом мероприятий? Остается ждать судебного решения.

«ВЕДОМОСТЯМ» стало известно, что судья Арбитражного суда Смоленской области Валерия Воронова вынесла определение об оставлении искового заявления братьев-предпринимателей без рассмотрения в связи с неявкой (дважды) истцов в судебное заседание. Так требует закон. Теперь слово за прокуратурой.