

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО
ЕКАТЕРИНБУРГ"**

ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ САККО И ВАНЦЕТТИ, Д. 47,
ПОМЕЩ. 21

от
Адрес:

ПРЕТЕНЗИЯ
застройщику по вопросу нарушений прав смежных собственников при
строительстве многоквартирного дома

Я, (далее – Заявитель), являюсь собственником земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, к/с «40 лет Октября» (далее – земельный участок).

Рядом с земельным участком Заявителя осуществляется строительство многоквартирного дома. Заявитель испытывает неудобства от круглосуточного строительного шума, испытывает страх от ощущения угрозы жизни, здоровью и имуществу, находящегося на земельном участке.

Стрела башенного крана постоянно нависает над земельным участком и домом Заявителя, в котором находятся не только сам Заявитель, но и несовершеннолетние дети, иные родственники.

В силу ст. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее - градостроительные отношения).

В соответствии со ст. 52 строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется настоящим Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее – Федеральный закон № 116-ФЗ) промышленная безопасность опасных производственных объектов представляет собой состояние защищенности жизненно важных интересов личности и общества от аварий на опасных производственных объектах и последствий указанных аварий.

В соответствии со статьей 2 настоящего Федерального закона опасными производственными объектами являются предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты.

В силу ст. 3 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса). Настоящий Федеральный закон распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения.

Приказом Ростехнадзора от 26.11.2020 N 461 утверждены Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2020 N 61983) (далее – Правила, либо ФНП).

В силу п. 2 Правил требования настоящих ФНП распространяются на обеспечение промышленной безопасности ОПО, на которых применяются следующие ПС и оборудование, используемое совместно с ПС:

- а) грузоподъемные краны всех типов;
- б) мостовые краны-штабелеры;
- в) краны-трубоукладчики;
- г) краны-манипуляторы;
- д) строительные подъемники;
- е) подъемники (вышки), предназначенные для перемещения людей, людей и груза (подъемники с рабочими платформами);
- ж) грузовые электрические тележки, передвигающиеся по надземным рельсовым путям совместно с кабиной управления;
- з) электрические тали;
- и) краны-экскаваторы, предназначенные для работы с крюком;
- к) сменные грузозахватные органы и съемные грузозахватные приспособления (крюки, грейферы, магниты, спредеры, траверсы, захваты, стропы), используемые совместно с ПС для подъема и перемещения грузов;
- л) грузовая тара, за исключением специальной тары, применяемой в металлургическом производстве (ковшей, мульдov) и в морских и речных портах;
- м) специальные съемные кабины и люльки, навешиваемые на грузозахватные органы кранов и используемые для подъема и транспортировки людей;
- н) рельсовые пути (для опорных и подвесных ПС, передвигающихся по рельсам).

Согласно п.8 целью настоящих ФНП является создание организационной основы обеспечения промышленной безопасности ОПО, на которых используются ПС, направленной на предотвращение и/или минимизацию последствий аварий, инцидентов, с учетом индивидуального риска потери жизни и здоровья людей, участвующих в процессах монтажа (демонтажа), наладки, эксплуатации, в том числе обслуживания, ремонта, реконструкции, модернизации и утилизации (ликвидации) ПС.

В соответствии с пунктом 98 ФНП Выполнение строительно-монтажных работ, погрузочно-разгрузочных работ над действующими коммуникациями, проезжей частью улиц или в стесненных условиях, при которых требуется ограничение зоны перемещения ПС и грузов, на ОПО с применением ПС должно осуществляться в соответствии с ППР, разработанным эксплуатирующей или специализированной организацией в соответствии с требованиями пунктов 155 - 163 настоящих ФНП.

Для выполнения работ по монтажу, демонтажу, ремонту оборудования с применением ПС должны быть разработаны ППР и (или) ТК с учетом специфики выполняемых ПС работ. ППР и (или) ТК на указанные работы должны содержать, в том числе:

- схемы строповки деталей, узлов и других элементов оборудования, перемещение которых во время монтажа, демонтажа и ремонта производится ПС;
- способы безопасной кантовки оборудования с указанием применяемых при этом грузозахватных приспособлений;
- требования к месту нахождения стропальщиков и сигнальщиков при кантовке и перемещении ПС деталей, узлов, элементов оборудования.

ППР и ТК должны быть утверждены организацией, эксплуатирующей ПС.

Эксплуатация ПС с отступлениями от требований ППР и ТК не допускается. Внесение изменений в ППР и ТК осуществляется разработчиком ППР и ТК.

Согласно пункту 6.1.5 СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве" при строительстве объектов с применением грузоподъемных кранов, когда в опасные зоны, расположенные вблизи строящихся зданий, а также мест перемещения грузов кранами, границы которых определяются по приложению Г настоящих норм и правил, попадают транспортные или пешеходные пути, санитарно-бытовые или производственные здания и сооружения, другие места постоянного или временного нахождения людей на территории строительной площадки или вблизи нее, работы следует выполнять в соответствии с проектом организации строительства (ПОС) и проектом производства работ (ППР), содержащими решение следующих вопросов, рекомендованных в приложении Ж, для обеспечения безопасности людей:

применение средств для искусственного ограничения зоны работы башенных кранов;

применение защитных сооружений - укрытий и защитных экранов.

В соответствии с пунктом К.5 приложения Ж СНиП 12-03-2001 в случае, если в процессе строительства (реконструкции) зданий и сооружений в опасные зоны вблизи мест перемещения грузов кранами и от строящихся зданий могут попасть эксплуатируемые гражданские или производственные здания и сооружения, транспортные или пешеходные дороги и другие места возможного нахождения людей, необходимо предусматривать решения, предупреждающие условия возникновения там опасных зон, в том числе:

а) вблизи мест перемещения груза краном:

рекомендуется оснащать башенные краны дополнительными средствами ограничения зоны их работы, посредством которых зона работы крана должна быть принудительно ограничена таким образом, чтобы не допускать возникновения опасных зон в местах нахождения людей;

скорость поворота стрелы крана в сторону границы рабочей зоны должна быть ограничена до минимальной при расстоянии от перемещаемого груза до границы зоны менее 7 м;

перемещение грузов на участках, расположенных на расстоянии менее 7 м от границы опасных зон, следует осуществлять с применением предохранительных или страховочных устройств, предотвращающих падение груза;

б) на участках вблизи строящегося (реконструируемого) здания:

по периметру здания необходимо установить защитный экран, имеющий равную или большую высоту по сравнению с высотой возможного нахождения груза, перемещаемого грузоподъемным краном;

зона работы крана должна быть ограничена таким образом, чтобы перемещаемый груз не выходил за контуры здания в местах расположения защитного экрана.

В случае неурегулирования спора, буду вынуждена обратиться в Ростехнадзор для проверки следующих требований:

1) Представлены ли в территориальный орган Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору сведения об организации производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности в письменной форме либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью если нет, то это является нарушением статьи 9, статьи 11 (часть 2) Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"; пункта 14 Правил организации и осуществления производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.12.2020 N 2168;

2) Разработан ли проект производства работ с применением ПС башенного крана на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома, если нет, то нарушение статьи 9 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"; Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения", утвержденных Приказом Ростехнадзора от 26.11.2020 N 461;

3) Соответствует ли монтаж башенного крана и кранового пути Проекту организации строительства (ПОС) на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома, если нет, то нарушение статьи 9 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"; нарушение Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения", утвержденных Приказом Ростехнадзора от 26.11.2020 N 461;

4) Соответствует ли установка башенного крана и кранового пути условиям строительно-монтажных работ по грузоподъемности и вылету (грузовой характеристике ПС) на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома;

5) Разработан ли проект устройства рельсового пути для установки ПС башенного крана на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома;

6) Заключен ли с профессиональными аварийно-спасательными службами или с профессиональными аварийно-спасательными формированиями договор на обслуживание опасного производственного объекта;

7) Не пропущен ли пропуск нормативного срока службы башенного крана, используемого на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома. Если пропущен, то имеется ли заключение экспертизы промышленной безопасности о возможности его продления;

8) Имеется ли решение о пуске в работу башенного крана после установки на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома;

9) Имеется ли запись в паспорте крана о наличии решения о пуске в работу башенного крана после установки на объекте капитального строительства многоквартирного жилого дома;

10) Назначены ли приказом по организации специалисты: специалист, ответственный за осуществление производственного контроля при эксплуатации ПС; специалисты, ответственные за содержание ПС в работоспособном состоянии;

11) Прошли ли специалисты, ответственные за безопасное производство работ с применением ПС, аттестацию в установленном порядке общих требований промышленной безопасности, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и требований промышленной безопасности по специальным вопросам, отнесенным к компетенции аттестуемого, установленным в нормативных правовых актах и нормативно-технических документах;

12) Имеются ли инструкции с должностными обязанностями, а также поименованный перечень лиц, ответственных за промышленную безопасность в организации из числа лиц аттестованных специалистов, утвержденных распорядительным актом эксплуатирующей организации:

- специалист, ответственный за осуществление производственного контроля при эксплуатации ПС;

- специалист, ответственный за содержание ПС в работоспособном состоянии;

- специалист, ответственный за безопасное производство работ с применением ПС

13) . Обеспечен ли персонал, обслуживающий грузоподъемный кран, производственными инструкциями, определяющими их обязанности, порядок безопасного производства работ и ответственность;

- 14) Разработаны и доведены ли в организации под роспись до работников инструкции, определяющие их действия в аварийных ситуациях;
- 15) Соответствует ли требованиям устройство рельсового пути башенного крана (стяжки рельсового пути, перемычки между рельсами, присоединены ли рельсы к заземлителю, закреплены ли тупиковые упоры на рельсах в соответствии с установленным расстоянием от края рельс не менее 500 мм., установлены ли противоугонные устройства под ходовые колеса крана, как соединены двухголовые накладки стыков рельс и т.д.);
- 16) Исправен ли ограничитель передвижения крана;
- 17) Подтверждена ли актом сдачи-приемки готовность к эксплуатации рельсового пути крана башенного;
- 18) Соответствует ли паспорту крана ограничитель механизма поворота башенного крана, который оборудован выключателем конечным, который должен также соответствовать паспорту крана;
- 19) Находящийся в эксплуатации башенный кран не снабжен табличкой с указанием паспортной грузоподъемности, и дат следующего полного и частичного технического освидетельствования;
- 20) Имеются ли акты ежегодной проверки состояния рельсового пути башенного крана;
- 21) Проведено ли полное техническое освидетельствование крана после его монтажа. Проверялось ли состояние изоляции проводов и заземления крана с определением их сопротивления, а также состояние рельсового пути, соответствие его руководству по эксплуатации крана и требованиям ФНП.

Также, подписан протокол о решении следующих вопросов:

1. Организация поездок ко всем участкам СНТ «40 – летия Октября», СНТ «Кедр»
2. Организация объезда по утвержденной схеме через ул. Лиственная
3. Организация проекта конюшни
4. Организация возможности подключения к коммуникационным сетям участков садов
5. Решить задачу собственника подключения к системе канализации при проектировании сетей
6. Санитарная рубка. Обеспечить рубку сухостоя.
7. Обсудить возможность исправления кривизны дороги за счёт площади двора 1 дома, рассмотреть вариант оставления временного варианта проезда в постоянный
8. Обсудить возможность сохранения флоры на территории строительства и парка
9. Застройщик за свой счёт переносит забор в соответствии с утвержденным кадастром границы земельных участков
10. Организация постоянного забора в едином стиле со звукошумоизоляцией (цвет определяются по проекту)
11. Проработать концепцию парка с застройщиком СН «Железно», экологами
12. Организовать постоянное взаимодействие владельцев СНТ «40 – летия Октября», СНТ «Кедр» с представителем рабочих бригад СЗ «Железно»

В настоящий момент обязательства не исполнены.

Так, вышеуказанный протокол является сделкой между вышеуказанными субъектами.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность,

уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. 308.3 ГК РФ В случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (Астрент) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Защита кредитором своих прав в соответствии с пунктом 1 статьи 308.3 ГК РФ не освобождает должника от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Также, круглосуточно, без выходных ведется строительство, которое превышает допустимые нормы шума. Заявитель испытывает неудобства, из-за строительной пыли невозможно открыть окно.

В соответствии со ст. 35 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт здания или сооружения, консервация объекта, строительство которого не завершено, должны осуществляться таким образом, чтобы негативное воздействие на окружающую среду было минимальным и не возникала угроза для жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, жизни и здоровья животных и растений.

В силу ст. 8 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 04.11.2022) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" граждане имеют право на благоприятную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека.

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об охране окружающей среды" хозяйственная и иная деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, оказывающая воздействие на окружающую среду, должна осуществляться на основе принципов соблюдения права человека на благоприятную окружающую среду; обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Согласно ст. 751 ГК РФ подрядчик обязан при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Подрядчик несет ответственность за нарушение указанных требований.

На основании вышеизложенного, следует, что застройщик не соблюдает права Заявителя, допускает повышенную концентрацию строительной пыли, чем причиняет Заявителю вред здоровью и урожаю Заявителя.

ПРОШУ

- исполнить обязательства, отраженные в протоколе собрания
- связаться с представителем Заявителя для урегулирования конфликта

Дата, подпись