

«Признать аварийным или провести капитальный ремонт»

В рамках проводимых проверочных мероприятий прокуратурой района совместно с сотрудниками ОНД и ПР по Моздокскому району, УНД и ПР ГУ МЧС России по РСО-Алания, специалистом отдела архитектуры и градостроительства АМС МГП, специалистом Федеральной ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по РСО-Алания» проведено обследование многоквартирных жилых домов, годами постройки которых являлся период с 1955 по 1988гг. По результатам проверки выявлено 11 домов подлежащих признанию аварийными, либо подлежащих капитальному ремонту (в региональной программе по капитальному ремонту нижеперечисленные МКД включены на 2025-2031гг.), расположенные по адресам: г. Моздок, ул. Гастелло, д. 5, ул. Гастелло, д. 6, ул. 3. Космодемьянской, д.4, ул. 3. Космодемьянской, д. 6, мкр. Моздок – 1, д. 1, мкр. Моздок – 1, д. 2, мкр. Моздок – 1, д. 5, мкр. Моздок – 1, д. 8, мкр. Моздок – 1, д. 10, мкр. Моздок – 1, д. 12, ул. Соколовского 14.

В 2019 году стартовала новая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» (рассчитана до 2025 года) по расселению и сносу домов, которые признаны аварийными в 2017 году и ранее. Значит, дома, которые будут признаны аварийными в настоящее время, попадут в программу переселения только после 2025 года.

Как правило, именно жители инициируют процесс признания дома аварийным. Нужно собрать пакет документов, а так же требуется независимая оценка состояния дома.

Экспертиза о признании дома аварийным — это основной документ, который необходим для принятия решения по непригодности проживания в данном многоквартирном доме. В целях проведения экспертизы дома на предмет его аварийности проводятся проектно — изыскательные работы по выявлению повреждений несущих элементов конструкций дома. В случае, если повреждения вышеуказанных конструкций выше нормы, то в заключении делается вывод о его непригодности к проживанию в многоквартирном доме. Чаще всего дома признаются аварийными, если процент износа дома составляет 70 и выше процентов. Полномочиями по проведению экспертизы обладает организация только с соответствующей лицензией на проведение таких работ.

Признание дома аварийным и подлежащим сносу регламентируется Постановлением 47 правительства РФ от 28.01.2006. Итак, если собственники помещения в многоквартирном доме, считают, что дом находится в плачевном состоянии, то у них есть право подать документы на признание многоквартирного дома непригодным для проживания и аварийным. Отметим, признание многоквартирного дома аварийным, может произойти только с полного согласия всех жителей этого дома.

Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным собственники представляют в межведомственную комиссию Администрации местного самоуправления Моздокского городского поселения, следующие документы: протокол общего собрания жильцов дома, копии паспортов собственников каждой квартиры многоквартирного дома, справку о составе семьи от каждого собственника, копии правоустанавливающих документов на жилое помещение (свидетельство о

государственной регистрации права, договор купли-продажи и др.), копии технических паспортов на квартиры многоквартирного дома и технический паспорт на весь дом, кадастровый паспорт на земельный участок, заключения специализированных организаций на жилое помещение:

- о надежности строительных конструкций (на платной основе) – обязательно;
- в случае наличия изменения микроклимата в жилых помещениях (повышенная влажность, сырость, температурный режим) необходимо предоставить протоколы измерений микроклимата (на платной основе) филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в РСО-Алания»;
- коллективное заявление.

После подачи этих документов, комиссия рассматривает их в течение 30 дней и даёт своё заключение. Если в заключение комиссии есть выводы о признании жилого дома аварийным, то органы местного самоуправления издадут постановление о признании дома аварийным или распоряжение.

Согласно закону, основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан. В качестве причин называются физический износ здания в процессе его эксплуатации, а также изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилья, а так же расположение дома в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин или на ежегодно затапливаемых паводками территориях. Либо же если дом стоит в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях. Но при таких условиях здание признают аварийным только тогда, когда невозможно предотвратить негативные последствия инженерными методами.

В целях защиты прав граждан, выше были даны разъяснения по вопросу признания многоквартирных домов аварийными. Далее следует объяснение действий, если собственники приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем установленные СНО «Региональный оператор капитального ремонта в РСО — Алания». В данном случае необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, составить протокол и обратиться в управляющую компанию, обслуживающую их многоквартирный дом, для составления необходимых документов.