Признание частных многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу

В силу статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, а многоквартирный дом – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, установленном Правительством РФ от 28.01.2006 № 41 (далее - Порядок).

Согласно пунктам 7, 41, 43, 52, 57 названного Порядка решение вопроса с признании жилого помещения непригодным для проживания отнесено к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой органами местного самоуправления, которая на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) производит оценку соответствия помещения установленным требованиям и признание жилого помещения непригодным для проживания, а также многоквартирной: дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Порядке требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара: санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

В рамках данной процедуры межведомственной комиссией рассматриваются заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), специализированных организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимые для принятия решения. Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

На основании полученного заключения соответствующий орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

В настоящее время в 88 многоквартирных домах на территории Мотовилихинского района г. Перми частные жилые помещения заключениями районной и городской межведомственных комиссий признаны непригодными к проживанию, при этом сами многоквартирные дома, несмотря на наличие в них признаков аварийности несущих конструкций не признаны аварийными по причине не обращения собственников частных МКД в межведомственную комиссию для решения данного вопроса.

В отдельных случаях состояние таких домов является критическим и представляет угрозу жизни и здоровью дл неопределенного круга лиц. В целях признания указанных многоквартирных домов аварийными подлежащими сносу собственникам указанных МКД надлежит инициировать процедуру обследования многоквартирного дома с привлечение специализированной организации и направления необходимых документов городскую МВК.