

КАК ПРИЗНАТЬ ДОМ АВАРИЙНЫМ?

Признание дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется при наличии соответствующих оснований и в порядке, предусмотренном законом.

Для признания дома аварийным рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определитесь, есть ли основания для признания дома аварийным

Дома признаются аварийными, в частности, если они (п. п. 34, 36, 38 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47):

- имеют деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома;

- расположены в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- расположены в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение;

- получили повреждения, в том числе в результате взрывов, аварий, пожаров, неравномерной просадки грунтов.

Шаг 2. Подготовьте и подайте документы в специальную комиссию

Оценка и обследование многоквартирного дома (МКД) в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой в этих целях межведомственной комиссией.

Решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления. Если МКД находится в федеральной собственности, такое решение принимается на основании заключения комиссии федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника (абз. 1, 7 п. 7 Положения N 47; п. 1 Приложения к Приказу Министра обороны РФ от 11.01.2017 N 11).

В межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения вам необходимо подать, в частности, следующие документы (п. 45 Положения N 47):

- заявление о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- заключение специализированной организации, проводившей обследование МКД.

Вы можете по своей инициативе представить также сведения из ЕГРН о правах на жилое помещение и технический паспорт жилого помещения (п. п. 45, 45.2 Положения N 47).

Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить на бумажном носителе лично или по почте с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием Единого портала госуслуг, регионального портала (при наличии) или посредством МФЦ (абз. 8 п. 45 Положения N 47).

Шаг 3. Получите решение о признании дома аварийным

Межведомственная комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 дней и принимает решение в виде заключения об оценке соответствия МКД установленным требованиям либо решение о проведении дополнительного обследования.

В случае непредставления необходимых документов и невозможности их истребования в порядке межведомственного взаимодействия заявление возвращается без рассмотрения (п. 46 Положения N 47).

Если дополнительное обследование не требуется, комиссия примет одно из следующих решений (заключений) (п. п. 46, 47 Положения):

- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу;
- об отсутствии оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В случае выявления факторов, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния, заключение комиссии направляется в соответствующий орган, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения (п. 51 Положения N 47).

Если МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение пяти лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию по причинам, не связанным со стихийными бедствиями и иными обстоятельствами непреодолимой силы, комиссия в пятидневный срок направит заключение в органы прокуратуры (п. 51 Положения N 47).

На основании полученного заключения комиссии о выявлении оснований для признания МКД аварийным соответствующий уполномоченный орган в течение 30 дней принимает решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издает, в частности, распоряжение с указанием сроков отселения граждан. В пятидневный срок со дня принятия этого решения комиссия направляет по одному экземпляру распоряжения и заключения самой комиссии заявителю и в орган государственного (муниципального) жилищного надзора (контроля) по месту нахождения МКД (п. п. 49, 51 Положения N 47).

Решение уполномоченного органа, а также заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке (п. 52 Положения N 47).

В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются (п. 50 Положения N 47).