Как перенести капитальный ремонт многоквартирного дома, включенного в программу капитального ремонта, на более ранний срок?

Согласно федеральному законодательству полномочие по определению видов работ также закреплено за собственниками помещений многоквартирных домов – статья 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая называется «Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме». Частью 5 данной статьи установлено, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Сроки проведения капитального ремонта домов утверждены на основании сведений, предоставленных управляющими компаниями и органами местного самоуправления. Для изменения сроков или видов работ по капремонту необходимо:

- Обратиться в управляющую компанию (при отсутствии управляющей организации - в администрацию сельского поселения), которая формирует сведения о техническом состоянии Вашего многоквартирного дома. Эти сведения будут представлены в Югорский фонд капитального ремонта для последующей актуализации окружной программы капитального ремонта многоквартирных домов. Актуализация проводится дважды в год.

- Собственники помещений многоквартирного дома также могут обратиться в администрацию сельского поселения с ходатайством о проведении обследования технического состояния дома, установления процента износа дома, необходимости срочного ремонта или признания дома аварийным и подлежащим сносу.

- Также необходимо провести общее собрание собственников, в ходе которого принять решение о замене видов работ и о переносе сроков ремонта на более ранний период направить его в администрацию района и в Югорский фонд.

Однако перенос сроков на более ранний период будет зависеть еще и от уровня собираемости средств по Вашему дому. Если собственники аккумулируют средства на капитальный ремонт на специальном счете многоквартирного дома, и средств для ремонта их дома в более ранние сроки не хватает, они могут принять решение на общем собрании собственников об увеличении размера ежемесячного взноса или использовать заемные средства банка.

Насколько целесообразно капитально ремонтировать дом и накапливать взносы, если через 30 лет дом можно признать аварийным и расселить всех жильцов?

Если ваш дом через 30 лет обветшает, то вам самостоятельно с соседями-собственниками придется искать средства и возможности, чтобы решить свой жилищный вопрос. Аварийным признается жилье, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения. Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления. По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году. Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий:

- Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.

- Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье.

- Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.

- Стать нанимателями жилья по договору социального найма (при соблюдении условий действующего законодательства).

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из четырех вышеприведенных вариантов.