**Капитальный ремонт «ОТ» и «ДО»**



После внесения изменений в жилищное законодательство 31 декабря 2013 года Правительством Саратовской области была утверждена областная программа капитального ремонта многоквартирных домов. Согласно программе, до 2043 года в регионе будут отремонтированы все жилые дома региона в составе которых имеется более трех квартир, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

В то же время у собственников помещений в многоквартирных домах возникла обязанность уплаты взносов на капремонт.

В целях исполнения программы региональный минстрой ежегодно утверждает краткосрочные планы, которые содержат виды и стоимость работ, подлежащих выполнению в следующем году. В свою очередь, на Фонд капитального ремонта возложена функция заказчика работ.

Выполнение программы в каждом муниципалитете области зависит от суммы собранных средств на проведение капремонта в районе. Соответственно, чем больше денег собрано жителями, тем больше вероятность выполнения программы в установленные сроки.

При этом квартировладельцы вправе выбрать один из способов накопления средств на капремонт: либо перечислять взносы на счет Фонда капитального ремонта, либо на специальный счет.

В первом случае дома ремонтируются в порядке очереди, установленной областной программой. Все собранные взносы направляются на проведение капитального ремонта в муниципальных районах согласно годовому плану.

Во втором случае на специальный счет перечисляются средства, которые платят жители только одного дома, и потратить их можно только на ремонт этого же дома. Владельцем специального счета в банке могут быть: товарищество собственников жилья, жилищный, управляющая компания, Фонд капитального ремонта.

В условиях недостаточности денежных средств собственники могут собрать дополнительные средства за счет повышения минимального взноса за капремонт. В этом случае необходимо проведение общего собрания жильцов и согласие 2/3 собственников квартир.

В зависимости от способа накопления взносов по-разному организуется процесс капитального ремонта.

В случае, если собственники формируют средства на счете регионального оператора, Фонд капитального ремонта проводит электронные аукционы, по итогам которых отбираются подрядные организации и заключается договор подряда. В дальнейшем специалисты Фонда контролируют качество и сроки выполнения работ по капремонту, осуществляют приемку выполненных работ в составе межведомственной комиссии.

В случае, если средства формируются на специальном счете, собственники на общем собрании жильцов должны принять решение о необходимости проведения капитального ремонта в доме.  Затем жильцы и управляющая организация составляют график работ, осуществляют поиск подрядных организаций, составляют смету и контролируют качество оказанных услуг. Соответственно, они же и несут ответственность за проведение капитального ремонта. В этом случае, ответственность на регионального оператора за проведение капремонта не возлагается.

Учитывая вышеперечисленное, отметим главное: выполнение программы полностью зависит от суммы собранных финансовых средств.  Шанс получить долгожданный ремонт возникает у жителей тех домов, которые своевременно оплачивают взнос на капитальный ремонт.