

Как проходит капитальный ремонт

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта **субъектами РФ** формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа, которая должна содержать:

- 1 Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
- 2 Перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах.
- 3 Сроки проведения капремонта в домах.

Региональный фонд - некоммерческая организация, которая создается в каждом субъекте с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета или выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора, так называемом «общем котле». При этом, необходимо помнить, что региональная программа каждый год должна актуализироваться, то есть данные в ней могут изменяться.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта **органы местного самоуправления формируют краткосрочные планы** в соответствии с порядком, утверждённым Правительством края.

На основании муниципальных планов утверждается сводный краевой краткосрочный план.

Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана;
- уточнение планируемых работ и услуг;
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

После утверждения данного плана у регионального оператора наступает обязанность уведомить собственников о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме в соответствии с утверждённым краткосрочным планом.

Собственникам приходит уведомление о проведении в их доме капитального ремонта, с момента получения данного уведомления им предоставляется срок 3 месяца на согласование вида работ, либо на изменение вида работ, либо на отказ от капремонта. Собственники должны принять решение и утвердить его на общем собрании, а затем предоставить в фонд протокол общего собрания. Если же по истечении 3-х месяцев в фонд такой протокол не поступает, решение о проведении капитального ремонта принимается органом местного самоуправления в соответствии с утверждённым краткосрочным планом.

После получения согласования от собственников (протокол общего собрания) или органа местного самоуправления (постановление администрации) на конкретный многоквартирный дом, региональный оператор формирует конкурсную документацию и объявляет конкурс на выполнение проектно-сметной документацию. Сроки выполнения проекта определяются в договоре. На объявления конкурса, подведение итогов, заключения договора с проектной организацией уходит в среднем от 1 до 1,5 мес.

После заключения договора проектная организация выезжает на объект (многоквартирный дом), проводит визуальное обследование, разрабатывает проектно-сметную документацию и направляет ее на согласование региональному оператору. Как правило, после представления проектно-сметной документации представленные проекты требуют доработки с учётом технических требований.

Отметим, что часто проектные организации не укладываются в договорные сроки, и проекты разрабатываются и дорабатываются в течение 3-4 месяцев.

После того, как проект будет принят и согласован региональным оператором, он направляется на согласование в министерство строительства и ЖКХ края, орган местного самоуправления, управляющую компанию и собственникам помещений. И только после того, как проект будет согласован всеми участниками процесса, можно начинать объявлять конкурсные процедуры на строительно-монтажные работы.

На практике процесс проектирования может растягиваться от 5 до 10 месяцев.

После согласования проекта со всеми заинтересованными участниками процесса объявляются конкурсные процедуры по отбору подрядной организации, которая будет выполнять строительно-монтажные работы. На объявления конкурса, подведение итогов, заключения договора с проектной организацией уходит в среднем от 1 до 1,5 мес. После того, как заключается договор с подрядной организацией на строительно-монтажные работы, она выходит на объект (многоквартирный дом). Сроки выполнения строительно-монтажных работ зависит от многих условий: от квалификации подрядчиков, наличия у них оборотных средств, от срока поставки строительных материалов, от погодных условий и т.д.

К сожалению, только незначительное количество подрядных организаций укладывается в договорные сроки. За нарушение договорных сроков подрядчик получает предписания, на него накладываются штрафные санкции. Кроме этого, часто работы по капремонту выполняются некачественно, по этой причине работы приостанавливаются. Затем всё переделывается до полного соответствия проектному решению и с соблюдением всех необходимых технологий, при этом сроки увеличиваются на время переделки работ.

Отметим, что для регионального оператора основная задача – **качественно** выполнить капитальный ремонт.