**О РОЛИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ В ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**В процессе организации и проведения капитального ремонта, помимо фонда, задействованы ещё много сторон: ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления, собственники. Особая роль принадлежит управляющим компаниям.**

Управляющая компания - первичное звено, с которого всё начинается. Специалисты управляющих компаний предоставляют органам местного самоуправления данные о состоянии каждого дома, находящегося на их обслуживании. На основании этих данных и формируется программа капитального ремонта.

Когда фонд провёл торги, выбрал подрядчика и заключил с ним договор, опять важная часть работы - за УК. Она должна подготовить дом к проведению капитального ремонта: предоставить ключи от чердака (или подвала), провести освещение в подвал (в старых домах при строительстве оно не было предусмотрено), убрать мусор (а мусор там скапливается десятилетиями), иногда - демонтировать незаконно размещённые собственниками в подвале "стайки", в которых хранят ненужный хлам.

Если УК не убирает телевизионные и интернет-кабели, во время ремонта их могут повредить, и жители останутся без связи. Если трубы холодного и горячего водоснабжения проходят через крышу (при так называемой верхней разводке) и прикреплены к стропильной системе, управляющая компания должна устранить это нарушение. Если УК свою часть работы не выполнила, то подрядчик не успевает вовремя зайти на объект и приступить к работам, строительный контроль фонда обязан выставить подрядчику штраф.

Зачастую подрядчики, опасаясь штрафов, самостоятельно выполняют ту подготовку, за которую отвечает УК, хотя никакой платы за дополнительные работы не получают, ведь договором она не предусмотрена.

После завершения работ главная роль в обслуживании дома возвращается к УК: если установлено высокотехнологичное оборудование, в УК должны быть квалифицированные специалисты, способные его обслуживать.

Только согласованные действия всех заинтересованных сторон приведут к желаемому результату: высокому качеству выполнения ремонта и достойному уровню проживания.