**Тема: «О капитальном ремонте жилых помещений»**

В силу п. 3 ч. 2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения. Эта же обязанность возложена на наймодателя п. 2 ст. 681 Гражданского кодекса РФ, с одним условием - если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Согласно ст.ст. 309 и 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Таким образом, наниматель жилого помещения по договору социального найма, если иное не установлено договором, вправе требовать от наймодателя (в большинстве случаев это местная администрация) капитального ремонта жилого помещения при наличии соответствующего акта обследования, подтверждающего необходимость такого ремонта.

В случае неисполнения наймодателем жилого по­мещения по договору социального найма обязанностей по проведению капитального ремонта наниматель впра­ве требовать в судебном порядке возмещения понесенных им расходов на са­мостоятельное выполнение соответствующих работ.

Старший помощник прокурора района Е.А. Жеребцова