Встреча с жителями

     Представители некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» ответили на вопросы о предстоящем капитальном ремонте

16 августа 2017 года состоялось собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), расположенном по адресу: г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8, на которое были приглашены представители некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Региональный оператор).
     Присутствующие на собрании жители обсудили наиболее актуальные вопросы проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, проведение которого предусмотрено согласно краткосрочному плану реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы (далее – краткосрочный план).
     Были заданы вопросы, ответы на которые интересуют всех жителей указанного МКД: о сроках выполнения работ, об обеспечении качества капитального ремонта, о порядке отбора подрядных организаций и др.
     В ходе общения граждане получили подробную информацию о составе работ, предусмотренных краткосрочным планом и разработанной проектно-сметной документацией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД № 8 по ул. Димитрова в г. Биробиджане, об алгоритме взаимодействия собственников помещений в МКД и нанимателей с представителями Регионального оператора и подрядной организации. В указанном многоквартирном доме капитально отремонтируют общее имущество внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, в том числе выполнят мероприятия по установке общедомовых приборов учета потребления ресурсов. Обращено внимание на важность формирования у собственников помещений (жилых и нежилых) и нанимателей понимания принципов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
     Гражданам представлена информация о перечне работ, которые выполнят в рамках капитального ремонта конкретного конструктива, согласно составу общего имущества, определенному в разделе I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. К примеру, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
     Присутствующие были проинформированы и о том, что в целях отбора подрядной организации для выполнения капитального ремонта в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8, в срок до 22.09.2017 Региональным оператором будет организовано проведение электронного аукциона на сайте оператора электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» rts-tender.ru, на котором 18 августа 2017 года будут размещены извещение и документация о проведении электронного аукциона. Обращено внимание присутствующих на то, что порядок привлечения подрядных организаций для выполнения капитального ремонта общего имущества в МКД регламентируется Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615.
     Представители Регионального оператора обратили особое внимание на установленную действующим законодательством обязанность обеспечения собственниками жилых и нежилых помещений и нанимателями беспрепятственного доступа к общему имуществу в МКД.

Начальник ПТО О.И. Бунькова
18.08.2017

25.08.2017

Оплачивать взносы на капремонт входит в обязанность всех собственников помещений

     В силу действующего законодательства РФ каждый собственник должен нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, доля обязательных расходов которых определяется долей в праве на общее имущество в таком доме. В целях его надлежащего содержания на собственников помещений возложена обязанность по оплате взносов на капремонт (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ).
     Ежемесячный взнос на капремонт устанавливается в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в доме. Собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, т.е. до 25 числа месяца, следующего за истекшим. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты взносов на капремонт Фонд оставляет за собой право начисления пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.
     В случае наличия задолженности рекомендуем погасить ее в кратчайшие сроки!
     Напомним, что собственник может заключить с региональным оператором соглашение о реструктуризации (рассрочке) задолженности по оплате взноса на капитальный ремонт.
     В целях удобства для собственников существует возможность заключения соглашения. Для оформления соглашения по реструктуризации долга необходимо обратиться в офис регионального оператора по адресу: г. Биробиджан ул. Пионерская д. 46 юридический отдел. При себе иметь паспорт и свидетельство государственной регистрации права собственности.
     Отметим, что договор о реструктуризации по умолчанию заключается на 6 месяцев. Договор о реструктуризации дает возможность оформить субсидию на коммунальные услуги.

Бухгалтерия НКО «РОКР»

28.08.2017

Информационные встречи с собственниками помещений в многоквартирных домах Еврейской автономной области продолжаются

     Некоммерческой организацией – Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области», были организованы встречи с целью проведения разъяснительной работы среди собственников помещений многоквартирных домов по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
23 августа 2017 года директор фонда А.В. Войтенко и специалисты фонда посетили:
Бираканское городское поселение.
     На собрании присутствовали А.В. Войтенко, глава поселения А.А. Майоров, председатель ТСЖ С.В. Крапивина и собственники. До сведения собственников была доведена информация о том, как формируются краткосрочные планы, кто планирует и в каком году будет проводиться капитальный ремонт МКД. Люди с пониманием отнеслись к полученной информации о необходимости проведения ремонтов и обязательной уплате взносов на капитальный ремонт МКД. Собственники были довольны проведенным капитальным ремонтом по ул. Калинина д.1 (ремонт крыши). На собраниях обсуждались вопросы предоставления компенсации. Также были затронуты вопросы о мерах гражданско-правовой ответственности, применяемых к неплательщикам. По всем заданным вопросам собственники помещений многоквартирных домов получили исчерпывающую информацию.
     Известковское городское поселение – с. Двуречье. 
     На собрании присутствовали директор фонда А.В. Войтенко, представители управляющей компании и собственники помещений многоквартирных домов. На встрече шло оживленное обсуждение вопросов, которые интересовали собственников — Что входит в капитальный ремонт? От кого зависит перенос срока проведения капитального ремонта МКД с более позднего срока на более ранний? До собственников была доведена информация об ежемесячной обязанности уплаты взносов на капитальный ремонт, а также о формировании фонда капитального ремонта. Освещена процедура принятия предложений регионального оператора по проведению капитального ремонта, участие в ней собственников и органа местного самоуправления. Встреча прошла очень оживленно, затрагивая разные вопросы по капитальному ремонту МКД. По всем заданным вопросам собственники помещений многоквартирных домов получили исчерпывающую информацию.

Юридический отдел

28.08.2017

Предоставление компенсации

     1. В соответствии со статьей 2.1 Закона Еврейской автономной области от 28.06.2013г. «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области» № 324-ОЗ предусмотрено предоставление компенсации по уплате взносов на капитальный ремонт рассчитанного исходя из минимального размера взноса на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц:
     1) одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, — в размере 50 процентов;
     2) одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти пяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти пяти лет, а также собственникам жилых помещений из числа почетных граждан области и ветеранов Великой Отечественной войны — в размере 100 процентов.
     Поскольку данным законом предусмотрена именно компенсация расходов по оплате взносов на капитальный ремонт, то пожилым гражданам, имеющим право на компенсацию, региональным оператором будут предъявляться квитанции со 100% начислением. Эти квитанции необходимо оплачивать в полном объеме, чтобы впоследствии получить компенсацию. В случае неоплаты, региональным оператором производится начисление пени и осуществляется взыскание долга в судебном порядке.
     В настоящее время порядок предоставления компенсации по уплате взносов на капитальный ремонт принят правительством Еврейской автономной области. Гражданам, имеющим право на компенсацию, необходимо будет обратиться в областное государственное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг ЕАО». Компенсация по уплате взносов на капитальный ремонт будет предоставляться гражданам по оплаченным квитанциям с 01.01.2016 года.

Расчетный отдел

28.08.2017

Судебная практика фонда по взысканию убытков с муниципальных образований, на примере Волочаевского городского поселения Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области

     Фонд продолжает вести судебно-претензионную работу с муниципальными образованиями по взысканию убытков, понесенных Фондом на ремонт МКД, признанных впоследствии аварийными и подлежащими сносу.
     В настоящее время Арбитражным судом Еврейской автономной области рассмотрено дело по исковому заявлению Фонда к администрации Волочаевского городского поселения Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области о взыскании 1 512 872 рублей 33 копеек убытков, понесенных Региональным оператором. Иск в отношении администрации «Волочаевское городского поселения» в требовании Регионального оператора удовлетворены, 28.08.2017 решение вступает в законную силу.
     Напомним, как было дело. Постановлением администрации от 24.11.2014 № 158 «О формировании фонда капитального ремонта на счете НКО – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО» утвержден перечень многоквартирных домов, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. В указанный перечень включены, в том числе, дом № 47 по ул. Вокзальная и дом № 21 по ул. Советская в п. Волочаевка-2. Указанные МКД включены в краткосрочный муниципальный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования «Волочаевское городское поселение» Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области, на 2015-2016 годы, утвержденный постановлением администрации городского поселения от 13.05.2016 № 152, а также в краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2016 годы, утвержденный постановлением правительства Еврейской автономной области от 09.09.2014 № 422-пп.
     По договору № 01-2015/ПСД от 22.05.2015, заключенному между фондом (заказчиком) и обществом с ограниченной ответственностью «Гидростройпроект» (подрядчиком), по результатам открытого конкурса, подрядчиком выполнены работы по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества МКД (капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и крыши), расположенного по адресу: п. Волочаевка-2, ул. Вокзальная, 47. Стоимость работ по договору составляет 66 590 рублей. Между теми же сторонами заключен договор № 08-2015/КР от 24.08.2015 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в указанном МКД. Стоимость ремонта крыши по указанному договору составляет 253 328 рублей, стоимость ремонта внутридомовых сетей и ПУ – 74 495 рублей.
     По договору № 10-2016/ПСД от 18.01.2016, заключенному между фондом (заказчиком) и ООО «Гидростройпроект» (подрядчиком), по результатам открытого конкурса, подрядчиком выполнены работы по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества МКД (капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и крыши), расположенного по адресу: п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21. Стоимость работ по договору составляет 59 486 рублей. Между теми же сторонами заключен договор № 21-2016/КР от 12.07.2016 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в указанном МКД. Стоимость ремонта внутридомовых сетей по договору составляет 1 088 881 рубль.
     Пунктом 2 Дополнительного соглашения № 1 от 06.12.2016 к договору № 21-2016/КР от 12.07.2016 стороны предусмотрели дополнительные работы по технологическому присоединению к электрическим сетям объектов МКД, расположенных по адресу: п. Волочаевка-2, ул. Советская, 21 стоимостью 46 132 рубля 86 копеек.
     Постановлением администрации от 30.11.2016 № 405 «О признании жилых многоквартирных домов, расположенных на территории Волочаевского городского поселения аварийными» утвержден список жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу на основании заключений межведомственных комиссий по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В указанный список включены МКД в п. Волочаевка-2 по адресам: ул. Советская, д. 21, ул. Вокзальная, д. 47.
     По состоянию на 04.05.2017 собственниками помещений МКД по адресам: ул. Советская, д. 21, ул. Вокзальная, д. 47 уплачены взносы в размере 17 784 рубля 67 копеек и 13 005 рублей 09 копеек соответственно, всего на сумму 30 789 рублей 76 копеек.
     В претензии от 04.05.2017 № 580 истец предложил ответчику компенсировать затраты на капитальный ремонт.
     Поскольку указанная претензия оставлена администрацией без удовлетворения, фонд обратился в арбитражный суд с иском.
     Итог: взыскать с администрации Волочаевского городского поселения Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области в пользу некоммерческой организации — фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» 1 541 001 (Один миллион пятьсот сорок одна тысяча один) рубль 33 копейки, из которых: 1 512 872 рубля 33 копейки – убытки, 28 129 рублей – в возмещение судебных расходов, понесенных на оплату государственной пошлины.

Юридический отдел

30.08.2017

Утверждение краткосрочного муниципального плана органами местного самоуправления и неисполнение данной обязанности

     Органы местного самоуправления – администрации городских, сельских поселений и города Биробиджана – основное звено в цепочке формирования краткосрочного плана проведения капитального ремонта. Региональная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Региональная программа) формируется на 30 лет. Не реже 1 раза в год      Региональная программа проходит актуализацию (ч. 6 ст. 7 закона Еврейской автономной области от 28.06.2013 № 324-ОЗ) – обновление, осуществляемое благодаря актуализированным, уточненным сведениям, поступающим от муниципальных образований. Именно с этой целью правительством области формируются краткосрочные планы реализации региональной программы, данный вопрос регулируется Порядком утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденным постановлением правительства Еврейской автономной области от 24.09.2013 № 455-пп (далее – Порядок).
     В связи с актуализацией Региональной программы и внесением изменений согласно постановлению правительства Еврейской автономной области от 12.07.2017 № 300-пп, необходимостью корректировки краткосрочного плана реализации региональной программы на 2017-2019 годы в адрес глав администраций муниципальных образований Еврейской автономной области были направлены письма о безотлагательности внесения изменений в краткосрочные муниципальные планы в срок до 31.07.2017.
     К сожалению, не все муниципальные образования исполняют требования Порядка и нарушают установленные сроки, что влечет за собой угрозу нарушений исполнения обязанностей некоммерческой организацией – фондом «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР»), определенных пунктом 1 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, по подготовке и направлению собственникам помещений в МКД предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта.
     К примеру, внесены изменения в краткосрочные муниципальные планы на 2017-2019 годы с учетом актуализации Региональной программы на основании постановлений администраций муниципальных образований с нарушением установленных сроков:
     — постановление администрации муниципального образования «Николаевское городское поселение» от 08.08.2017 № 467;
     — постановление администрации муниципального образования «Волочаевское сельское поселение» от 08.08.2017 № 130;
     — постановление администрации муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» от 09.08.2017 № 52;
     — постановление администрации муниципального образования «Приамурское городское поселение» от 09.08.2017 № 1047;
     — постановление администрации муниципального образования «Смидовичское городское поселение» от 09.08.2017 № 395;
     — постановление администрации муниципального образования «Теплоозерское городское поселение» от 09.08.2017 № 212;
     — постановление администрации муниципального образования «Найфельдское сельское поселение» от 11.08.2017 № 59;
     — постановление администрации муниципального образования «Бирофельдское сельское поселение» от 17.08.2017 № 93;
     — постановление администрации муниципального образования «Валдгеймское сельское поселение» от 18.08.2017 № 52;
     — постановление администрации муниципального образования «Ленинское сельское поселение» от 23.08.2017 № 92;
     — постановление мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» от 24.08.2017 № 2301;
     — постановление администрации муниципального образования «Облученское городское поселение» от 28.08.2017 № 479.
     Учитывая вышеизложенное, НКО «РОКР» отмечает недостаточно активное участие в процессе капитального ремонта в МКД, включая разработку и утверждение краткосрочных муниципальных планов, ответственных лиц в муниципалитетах Еврейской автономной области и призывает к взаимодействию и сотрудничеству все субъекты, участвующие в капремонте: проектные и подрядные организации, муниципальные власти собственников помещений в МКД и управляющие компании.

Начальник ПТО
О.И. Бунькова

совместно с юридическим отделом

30.08.2017

Общение с помощью WhatsApp

     Уважаемые собственники помещений многоквартирных домов Еврейской автономной области!

     НКО «РОКР» информирует Вас о том, что ведется работа над новым способом общения с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области по средствам бесплатного приложения WhatsApp.
     Благодаря данному способу общения собственники смогут обратиться к специалистам Фонда и получить всю необходимую информацию о способе оплаты взносов, о ходе капитального ремонта многоквартирного дома, организации контроля за капитальным ремонтом и многое другое.
     О сроках внедрения этого на наш взгляд эффективного способа общения Фонд сообщит дополнительно.

30.08.2017