**Будьте внимательны и осторожны!**

Некоммерческая организация Фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО» обращают Ваше внимание – Граждан, приобретающих жильё на вторичном рынке, в соответствии с частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.
При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. Участились случаи, когда, приобретая жильё, вместе с квартирой новый собственник получает и долги предыдущего владельца квартиры.
Если вы пользуетесь услугами посредников при покупке квартиры или покупаете жильё напрямую у собственника – требуйте документального подтверждения отсутствия за помещением задолженность по капремонту!

Юридический отдел

**Требования к российским банкам для формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов ужесточены**

Постановление от 24 апреля 2018 года №497. Действие Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором распространено в том числе на случаи открытия специального счёта для формирования фонда капитального ремонта. Скорректированы требования к банкам, которые могут участвовать в конкурсном отборе.

Документ возможно скачать на сайте фонда

Внесено Минстроем России в целях реализации Федерального закона от 20 декабря 2017 года №399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”».В соответствии с законодательством фонд капитального ремонта формируется на специальном счёте специализированной некоммерческой организации, обеспечивающей проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее соответственно – специальный счёт, региональный оператор).

Постановлением Правительства от 23 мая 2016 года №454 утверждено Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором (далее – Положение).

Подписанным постановлением действие Положения распространено в том числе на случаи открытия специального счёта, в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса.

Скорректированы требования к банкам, которые могут участвовать в конкурсном отборе.

Установлено, что в конкурсе могут принимать участие российские кредитные организации, в том числе входящие в одну банковскую группу или один банковский холдинг, соответствующие следующим требованиям:

наличие кредитного рейтинга не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства и (или) кредитного рейтинга не ниже уровня «ruА+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА»;

размер собственных средств (капитала) должен быть не менее 250 млрд рублей по имеющейся в Банке России отчётности.

Юридический отдел

**Об установке узлов учета потребления ресурсов и восстановлении нарушенного благоустройства**

В рамках краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017 год были предусмотрены работы по установке общедомовых (коллективных) приборов учета потребления тепловой энергии в многоквартирных домах (далее – МКД) по следующим адресам:

 — г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5;

 — г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в;

 — г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55;

 — г. Биробиджан, ул. Пионерская, 60а;

 — г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30;

 — г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31;

 — г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а;

 — г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 97.

 К сожалению, по объективным причинам в МКД по указанным адресам в 2017 году узлы учета потребления ресурсов (тепловой энергии) не были смонтированы.

 В первом квартале 2018 года подрядной организацией ООО «ТИСБизнесСтрой» выполнены работы по установке прибора учета потребления тепловой энергии в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в.

 В оставшихся семи МКД выполнение указанных работ предусмотрено в срок до 30.05.2018 согласно гарантийным письмам руководителей подрядных организаций, представленных в адрес некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР»), и письму руководителя теплосетевой организации МУП «Городские тепловые сети» А.С. Авдаляна о согласовании отключения абонентов от системы теплоснабжения для выполнения работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета потребления тепловой энергии после завершения отопительного периода 2017-2018 года.

 НКО «РОКР» просит жителей данных МКД принять наши извинения за причиненные неудобства и сложившуюся ситуацию с нарушением срока выполнения работ по устройству узлов учета тепловой энергии.

 Также в соответствии с гарантийными письмами подрядных организаций в срок до 30.06.2018 будет восстановлено нарушенное в результате производства земельных работ (при замене канализационных выпусков, устройстве молниезащиты) благоустройство на придомовых территориях МКД по адресам:

Подрядной организацией ООО «Проект-АПМ»:

 — г. Биробиджан, ул. Пионерская, 60а;

 — г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31;

 — ЕАО, Биробиджанский район, с. Птичник, пер. Гаражный, 4;

 — ЕАО, Смидовичский район, п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26.

Подрядной организацией ООО «Ваш Дом»: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55.

Подрядной организацией ООО «ТИСБизнесСтрой»:

 — г. Биробиджан, ул. Школьная, 18;

 — г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5.

 НКО «РОКР» обращается к жителям МКД, в которых выполняется или выполнен капитальный ремонт общего имущества (в период гарантийного срока): «Если Вы стали свидетелем некачественного или недобросовестного выполнения работ, убедительно просим Вас сообщать о всех нарушениях, выявленных Вами при выполнении данных работ или в период гарантийного срока, в НКО «РОКР» по телефону «Горячей линии» 8 (42622) 2 00 70 или в адрес электронной почты E-mail: nkoregop.eao@mail.ru».

Начальник ПТО О.И. Бунькова

**Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора**

Изложены в статье 185 ЖК РФ « Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора»

Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются настоящей статьей и законом субъекта Российской Федерации (№ 324-ОЗ ст. 16).

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта 90% от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли с устанавливается с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Бухгалтерия

**Информационные встречи продолжаются**

Информационная встреча представителей некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по капитальному ремонту многоквартирных домов в Еврейской автономной области» с жителями и администрацией «Птичнинское сельское поселение» и «Валдгеймское сельское поселение». Основной целью встреч уже ставшими традиционными стало информирование граждан о действии региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД), расположенных на территории ЕАО. На собраниях были освещены вопросы: принятие региональной программы, перечень услуг (работ) по капитальному ремонту в МКД, формирование фонда капитального ремонта, изменение способа формирования фонда, минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в 2018 г., уплата взносов, деятельность Регионального оператора по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, права и обязанности собственников в проведении капитального ремонта, доставка квитанций собственникам МКД, предоставление компенсации. Также специалисты фонда оставили главе Птичнинского СП заявления на доставку квитанций по электронной почте, в Валдгеймском СП были розданы лично всем желающим. На собрании присутствовали собственники МКД, встреча прошла в доброжелательной обстановке. Собственников интересовали вопросы о возможных санкциях за неуплату взносов, о возможности провести ремонт ранее запланированного срока. На все свои вопросы жители с. Птичника и с. Валдгейма получили развернутые ответы специалистов фонда.

 Юридический отдел

**Состоялась встреча с жителями многоквартирного дома № 8 по ул. Димитрова в г. Биробиджане**

По инициативе уполномоченного от собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), расположенном по адресу: г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8, восьмого мая 2018 года состоялась информационная встреча, на которую были приглашены представители некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Региональный оператор).

Присутствующие на мероприятии жители обсудили наиболее актуальные вопросы о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем отопления и электроснабжения в МКД по указанному адресу, проведение которых предусмотрено краткосрочным планом реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017-2019 годы.

На встрече обсуждались вопросы, которые интересовали значительное большинство жителей указанного МКД: о сроках выполнения работ, об обеспечении качества капитального ремонта, о применении технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных затрат.

Гражданам была представлена информация с рекомендациями о необходимости замены индивидуальных приборов учета электрической энергии, у которых истек межповерочный интервал и имеют класс точности ниже 2,0 (требования п. 138 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 (ред. от 30.12.2017) «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии»).

Присутствующие были проинформированы и о перечне работ, которые выполнят в рамках капитального ремонта общего имущества внутридомовых инженерных систем отопления и электроснабжения, 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. 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.

В целях обеспечения надлежащего качества выполненных работ специалистами Регионального оператора совместно с уполномоченным представителем от собственников помещений в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8, будут использоваться следующие методы:

— инструментальный контроль (замеры допусков и отклонений от установленных величин нормативной и проектной документации);

— визуальный контроль (организация и проведение контроля ведения технической документации, соблюдения норм, правил и стандартов при выполнении работ, соблюдение технологии выполнения работ, качества применяемых материалов и оборудования и др.);

— аналитический метод (анализ документации, порядок оформления документов освидетельствования скрытых работ и др.);

— социологический метод (рассмотрение письменных обращений с жалобами, устных обращений граждан).

**Уважаемые жители! В случае некачественного или недобросовестного выполнения работ сообщайте о всех нарушениях, выявленных при капитальном ремонте, в Региональный оператор по телефону «Горячей линии» 8 (42622) 2 00 70 или в адрес электронной почты E-mail: nkoregop.eao@mail.ru».**

Начальник ПТО О.И. Бунькова

**Если образовался долг по взносам???**

В случае образования задолженности, создающей финансовую нагрузку на бюджет собственника, Региональный оператор предлагает заключить соглашение о реструктуризации задолженности. Данное соглашение заключается сроком до 6 месяцев. Собственник ежемесячно оплачивает сумму, реструктуризированного долга, указанную в соглашении, а также совершает ежемесячные взносы на капремонт по текущим квитанциям. После полного погашения долга, собственник оплачивает пени. Отметим, что региональный оператор не списывает пени, поскольку, в силу ч.1 ст.170 Жилищного кодекса, пени, как и взносы собственников, образуют фонд капитального ремонта.

Итак, если у вас долг, и вы не хотите доводить дело до суда, вам необходимо обратиться в фонд Регионального оператора по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 46 каб. 6 для заключения соглашения о реструктуризации. Это соглашение заключается только с собственниками, либо лицами, имеющими нотариально заверенную доверенность от собственника.

Для заключения соглашения о реструктуризации задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт собственнику — физическому лицу необходимо предоставить:

1. Документ, подтверждающий право собственности.
2. Паспорт.

В случае изменения фамилии, свидетельство о заключении брака, либо иной документ, подтверждающий смену фамилии.

Для заключения соглашения о реструктуризации задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт собственнику — юридическому лицу предоставить:

1. Заявление на имя директора Фонда с указанием юридических реквизитов.
2. Согласованный акт сверки помещений.

В областной судебной практике Фондом не проиграно ни одно дело о взыскании задолженности за капремонт. Суды обязывают собственников оплатить задолженность и начисленные пени, но и взыскивают расходы Регоператора, связанные с обращением в суд.

Юристы Фонда призывают не копить долги, и не ждать, когда их взыщут через суд.

Юридический отдел

**Не покупайте квартиру с «капитальными» долгами**

В Региональный оператор часто обращаются граждане, купившие квартиры и обнаружившие в платежных документах на капитальный ремонт неоплаченные долги предыдущего владельца.

Региональный оператор напоминает, что согласно ст.158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Проще говоря, если человек купил квартиру и не убедился в том, что предыдущий владелец своевременно оплачивал взносы на капитальный ремонт, то новый собственник обязан, при наличии задолженности, погасить ее за свой счет. Поэтому важно до совершения сделки купли-продажи убедиться в отсутствии долга за капремонт. Сделать это несложно: например, можно попросить у продавца оплаченную квитанцию за последний месяц.

Также узнать о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт можно следующими способами:

позвонить по многоканальному телефону горячей линии 8(42622) 2-00-70 (звонок бесплатный);

обратиться в ближайший офис регионального оператора;

Бухгалтерия

**Все многоквартирные дома в стране будут проходить техническое обследование каждые пять лет**

Комитет Государственной думы единогласно поддержал поправки в Жилищный кодекс по техническому учету жилищного фонда, разработанные при участии Минстроя России. В соответствии с нормой, все многоквартирные дома в стране должны будут проходить техническое обследование каждые 5 лет. Об этом 16 мая в ходе заседания Комитета сообщил замглавы Минстроя России Андрей Чибис.
Как ранее отмечал Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень, данный законопроект позволит систематизировать информацию об объектах государственного учета жилищного фонда. «Информация о результатах будет публиковаться в электронном виде в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Благодаря новому порядку учета, будет сформирована открытая, прозрачная единая база данных о многоквартирных домах в стране, их актуальном состоянии и технических характеристиках. В течение пяти лет с момента вступления поправок в силу, обследование должно быть проведено для всех домов, включенных в региональные программы капремонта, а еще раньше, в течение 1 года с указанной даты, техобследованию подлежат все дома со спецсчетами», — комментировал Михаил Мень. Замглавы Минстроя России Андрей Чибис, представляя законопроект, отметил, что источник финансирования работ по обследованию домов и созданию такой базы найден. «На эти цели может быть направлен доход, полученный от размещения временно свободных средств региональных фондов и спецсчетов. Для новых же домов обязанность обследования и составления первого акта предлагается возложить на застройщика, а далее на регоператора или владельца спецсчета за счёт процентов с депозитов»,- сообщил Андрей Чибис -Техническое обследование многоквартирных домов будет проводиться организациями, отобранными в порядке, установленном субъектом РФ. Его результаты будут оформляться в виде акта, который станет неотъемлемой частью технической документации на многоквартирный дом.

[По данным Минстроя России](http://www.minstroyrf.ru/press/vse-mnogokvartirnye-doma-v-strane-budut-prokhodit-tekhnicheskoe-obsledovanie-kazhdye-pyat-let/)

Юридический отдел

**«АВТОПЛАТЕЖ» В 2018 году**

**Уважаемые собственники!**

Без комиссии оплатить взносы на капитальный ремонт можно в отделениях и устройствах самообслуживания Сбербанка России (банкоматы), а также воспользовавшись услугой «АВТОПЛАТЕЖ» (автоматическая оплата взносов на капремонт со счета банковской карты на основании фиксированной суммы) достаточно один раз ввести необходимые реквизиты и установить фиксированную сумму оплаты платеж будет автоматически списываться ежемесячно.

Просим обратить внимание что с 1 января 2018 года увеличилась оплата взноса на капитальный ремонт и собственники которые производят оплату взноса с помощью услуги «АВТОПЛАТЕЖ» должны внести изменения в фиксированной суммы оплаты взноса в феврале 2018 года.

**По вопросам начисления взносов и оплаты необходимо обратиться в расчетный отдел по адресу ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д.46, тел. 8 (42622)2-12-06 или направить заявление по электронной почте ro\_nkorokr.eao@mail.ru**

Расчетный отдел

**Квитанции по электронной почте!**

**Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений!**

С февраля 2015 года собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории ЕАО, приходят квитанции за капитальный ремонт. Тариф на 2018 год установлен в размере 5 рублей 77 копеек за квадратный метр общей площади помещения. Но бывают ситуации, когда квитанции собственникам не приходят. Однако это не освобождает от уплаты взносов, у неплательщиков образуется долг. С июля 2016 года за несвоевременную уплату взносов на капитальный ремонт начисляется пени на неоплаченный долг.

Есть возможность получать квитанции на электронную почту собственника, для этого необходимо обратиться лично в региональный оператор или прислать обращение на электронную почту (ro\_nkorokr.eao@mail.ru) с заявлением (с указанием адреса электронной почты).

**Для тех, кто не получил квитанцию, есть несколько вариантов решить эту проблему.**

**Обратиться в расчетный отдел Регионального оператора по адресу: г.Биробиджан, ул. Пионерская д.46 каб. (конт. телефон 8 (42622) 2-12-06 )**

**Обратиться по WhatsApp +79247402600**

Расчетный отдел

**Рабочая комиссия приступила по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома в 2018 году**

Согласно приказу директора НКО «РОКР» от 18.05.2018 № 64-ОД создана рабочая комиссия по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома (далее – рабочая комиссия) для приемки работ по капитальному ремонту общего имущества (крыши) в многоквартирном доме № 3 по ул. Вокзальной в пос. Теплоозерск.

23.05.2018 приступила к работе рабочая комиссия, в состав которой включены представители НКО «РОКР», подрядной организации ООО «Проект-АПМ», администрации МО «Теплоозерское городское поселение», управляющей компании МУП «Единый заказчик».

Члены рабочей комиссии оценили качество капитального ремонта крыши. Однако в ходе осмотра рабочей комиссией были выявлены недостатки и дефекты, допущенные при производстве работ по капитальному ремонту.

Выявленные рабочей комиссией замечания направлены в адрес подрядной организации ООО «Проект-АПМ» для их устранения в целях предъявления приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД. После устранения замечаний в полном объеме будут подписаны акты приемки выполненных работ.

Стоимость работ по капитальному ремонту крыши в указанном МКД согласно заключенному с подрядной организацией договору составляет 996400,00 рублей. Для жителей МКД № 3 по ул. Вокзальной в п. Теплоозерск – это немалые деньги, если учесть, что собственниками помещений в данном МКД по состоянию на 01.05.2016 оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 93925,56 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений низкая — процент собираемости взносов составляет 54,5%.

В соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы на 2019-2019 годы, в доме № 3 по ул. Вокзальной в 2018 году планируется начать работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, установка общедомовых приборов учета потребления ресурсов). В настоящее время проектной организацией ООО «Управление проектных работ» ведется разработка проектной документации по капитальному ремонту инженерных систем в данном МКД.

Представляем информацию о ходе выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по состоянию на 28.05.2018 по следующим адресам:

— г. Биробиджан, ул. Димитрова, 8 — крыша– 95%; система водоснабжения – 85%; система водоотведения – 85%, начаты работы по ремонту системы электроснабжения, ведутся подготовительные работы по ремонту системы отопления.

— г. Биробиджан, пер. Театральный, 4 (крыша) – 97%; Подрядчиком ведутся работы по ремонту системы электроснабжения, ведется демонтаж системы отопления.

— г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 11(внутридомовые инженерные сети электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, крыша) – 43%;

— пос. имени Тельмана, ул. Школьная, 2а – 15,5%;

Заместитель директора

по капитальному ремонту

Т.С. Коврова