Рекомендации уполномоченному от собственников помещений в МКД

Некоммерческая организация – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» продолжает опубликование материалов на тему «Рекомендации уполномоченному от собственников помещений в МКД: на что обращать внимание в первую очередь?».
1. Капитальный ремонт общего имущества внутридомовой инженерной системы отопления
1.1. Проверяем вертикальность и горизонтальность трубопроводов, крепление к поверхности стен.
1.2. Проверяем приборы отопления по всему периметру – равномерно ли они нагреваются?
1.3. Работа кранов и герметичность узлов – проверяем на отсутствие подтеков в местах стыка.
2. Капитальный ремонт общего имущества внутридомовой инженерной системы электроснабжения
2.1. Проверяем отсутствие повышенной влажности в непосредственной близости от электрического оборудования. Проверяется путем визуального осмотра достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузки.
2.2. Не должно выбивать пробки – проверяем в вечернее время, в период максимальной нагрузки.
2.3. Провода – проводим визуальный осмотр. Кабель должен быть защищен от механических повреждений (размещен в коробе, стене либо стальной трубе), не должен «болтаться» на стене.
3. Капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения
3.1. Герметичность в местах соединения узлов – проводим визуальный осмотр замененных стояков. Наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой, не должна иметь трещины или другие дефекты. В месте соединения должен быть виден сплошной (по всей окружности) валик оплавленного материала.
3.2. Равномерность подачи воды (напор). Магистрали системы водоснабжения должны быть закреплены в соответствии с проектом, провисания и прогибы трубопроводов не допускаются.
3.3. Наличие запорных кранов. Проводим визуальный осмотр. Количество кранов необходимо проверить в подвале (техническом подполье), проверить количество фактически установленных кранов.
3.4. Температура горячей воды (60-75°C) – проверяем бытовым термометром.
4. Капитальный ремонт общего имущества внутридомовой инженерной системы водоотведения
4.1. Проверяем скорость ухода воды при сливе большого объема.
4.2. Проверяем герметичность узлов.
Уважаемые инициативные, заинтересованные в положительных результатах капитального ремонта собственники помещений в МКД, продолжайте пользоваться официальным сайтом Фонда www fkr-eao.ru.

Производственно-технический отдел НКО «РОКР»

09.02.2018

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в 2018 году

Уважаемые собственники!!!

В предоставленных квитанциях на оплату взносов на капитальный ремонт за январь 2018 года размер взноса увеличился по сравнению с декабрем 2017 года. Почему?

Согласно Закона ЕАО «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД на территории ЕАО на 2017-2019 годы» утвержден минимальный размер взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр в 2018 году, который составил 5,77 руб.

Проверить правильность начисления взноса или рассчитать взнос за месяц Вы можете самостоятельно путем умножения общей площади жилого или нежилого помещения на минимальный размер взноса 5,77 руб.

Просим Вас, не забывать производить оплату начисленных Вам взносов на капитальный ремонт, до 25 числа месяца, следующего за отчетным, с целью недопущения взыскания задолженности по взносам в принудительном порядке по исполнительным листам.

Расчетный отдел

12.02.2018

Собираемость взносов на капитальный ремонт

В соответствии ст. 13 п. 4 закона ЕАО от 28.06.2013 г. № 324-ОЗ финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории одного поселения, возможно только из средств собранных Фондом на счете данного поселения.
Фондом открыто 26 расчетных счетов в кредитной организации ПАО Сбербанк для каждого поселения, городского округа области.
В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД ЕАО включено 1097 домов, из которых 979 (89,3%) домов формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, 8 (0,7%) домов находятся на спец счетах, владельцем которых является Региональный оператор, 52 (4,7%) дома находится на спец счетах, владельцами которых являются ТСЖ, 58 (5,3%) домов ещё не определились со способом формирования фонда капитального ремонта (новостройки).
В 2017 году вступили в силу решения собственников помещений в 3-х многоквартирных домах об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и формировании его на специальном счете.
Накопленные денежные средства на счетах вышеуказанных многоквартирных домов с февраля 2015 года Фонд перечислил на специальные счета в полном объеме.
Тыс. рублей
№ п/п Многоквартирный дом Сумма перечислений
1 п. Приамурский ул. Вокзальная 36 225,0
2 г. Биробиджан ул. Пионерская д. 88 289,2
3 г. Биробиджан ул. Советская д. 44Б 169,3
Итого 683,5

С 01.02.2015г. осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Всего начислено Фондом взносов с февраля 2015 года по декабрь 2017 года в размере 298 162,5 тыс. рублей, оплачено – 217 038,4 тыс. рублей.
Процент собираемости взносов по годам составил:
2015 год – 62 %
2016 год – 76,4 % по сравнению с 2015 годом рост на 14,4 %
2017 год- 78,6 % по сравнению с 2016 год рост на 2,2 %, с 2015 годом на 16,6 %.


12.02.2018

Руководителям организаций и индивидуальным предпринимателям

НКО «РОКР» готовит документацию для проведения электронного аукциона по выбору подрядчика для оказания в 2018 году услуг по печати и доставке платёжных документов собственникам помещений многоквартирных домов на территории ЕАО. В связи с изучением цен по предмету аукциона и для расчета начальной максимальной цены контракта; НКО «РОКР» просит всех руководителей организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих указанную деятельность предоставить ценовую информацию согласно приложению.

Скачать приложение на сайте фонда, Новости фонда.

«Ни копейки не пропало»

Замминистра ЖКХ Андрей Чибис — о том, как расходуются средства на капремонт, о регионах-аутсайдерах и коррупции в отрасли

Отопительный сезон, несмотря на рекордные морозы в некоторых регионах, проходит хорошо — такую оценку работе коммунальных служб поставил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. В интервью «Известиям» чиновник рассказал, какими темпами реализуется программа капитального ремонта, когда показания счетчиков начнут передаваться онлайн, и ответил на главный вопрос: почему в нашей стране сначала кладут асфальт, а уже потом меняют трубы.
— Как в этом году проходит отопительный сезон? Или снова зима пришла неожиданно?

Тарифам ЖКХ добавят прозрачности
Минстрой подготовил новые правила управления многоквартирными домами

— Для городских коммунальных служб зима не приходит неожиданно — мы к ней готовимся. Несмотря на аномально низкие температуры, аварийность сократилась на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, хотя и тогда были сильные морозы. В большинстве субъектов федерации и муниципалитетов со своей задачей справляются. Хотя на этапе подготовки к отопительному сезону были некоторые сложности. Например, в конце осени в Приморском крае отрапортовали о полной готовности, а на деле оказалось, что топлива осталось на несколько дней. Но это единичный случай.
— Назовите, пожалуйста, регионы, где власти оказались не готовы к холодам и где отмечается высокая аварийность.
— У нас нет тех, кто не справился. Этой зимой пока не было случаев, в которых бы требовалось вмешательство центра для ручного управления ситуацией. Но важно понимать масштаб нашей отрасли — протяженность сетей водоснабжения у нас в полтора раза больше, чем расстояние от Земли до Луны. Очевидно, что аварии иногда возникают и будут возникать. Вопрос в очень четкой, быстрой и слаженной работе по их устранению. Происходящее сейчас внушает безусловный оптимизм, потому что стабильный тренд нескольких последних лет — позитивный. Аварийность в теплоснабжении с 2000 года сокращена в 18 раз.
— Какую оценку вы бы поставили коммунальным службам?
— Я бы поставил «хорошо».
— Но на «отлично» можно справиться?
— Мы будем стараться.
— Генеральная прокуратура утверждает, что по итогам прошлого года программа капитального ремонта выполнена только на 40%. В конце 2017-го ваше ведомство называло совсем другие цифры, которые приближались чуть ли не к 100%. У кого ошибка?
— Итоги капитального ремонта мы подвели буквально вчера. Коллеги из Генпрокуратуры не могли подводить итоги проверки программы за весь 2017 год раньше — она просто была не завершена. Это был определенный промежуточный этап. В начале года мы планировали, что будет отремонтировано порядка 45 тыс. многоквартирных домов, а фактический уровень выполнения — более 46 тыс.
В целом с момента старта проекта в 2014 году уже отремонтировано 16% от всех многоквартирных домов, которые в программы включены, то есть от всех домов, подлежащих ремонту. Результаты совпадают с планами, которые мы ставили перед собой в январе 2017 года. Есть субъекты, которые не выполнили план, есть те, которые его перевыполнили. Но в целом результаты превзошли ожидания.
Глава Минстроя не исключил продления работы Фонда ЖКХ на 3-4 года

— Возможно, хотите прокуратуре ответить?
— Для этого есть деловая переписка.
— Назовите, пожалуйста, лидеров и аутсайдеров среди регионов по капитальному ремонту.
— Есть несколько критериев: выполнение плана, масштаб, ну и конечно же, уровень собираемости взносов. Татарстан, Москва и Московская область, Башкирия — лидеры по всем обозначенным показателям. Башкирия отремонтировала более 1,2 тыс. домов, это 100% от плана, собираемость составила 97%, Москва отремонтировала более 4 тыс. домов, Московская область — свыше 3,5 тыс. при собираемости 98%.
По данным, которые у нас есть, провалили планы Ивановская, Курская и Магаданская области, еще пара субъектов. Есть 15 регионов, которые с планом справляются, но масштаб работы должен быть больше, потому что деньги есть на выполнение большего объема задач. Они сознательно занижают планку. Хитрить они могут с семейным бюджетом, а эти деньги — инвестиции людей, неиспользование всех собираемых средств — прямое нарушение закона. Должностными лицами этих 15 регионов уже занимается Генпрокуратура.
— Расскажите подробнее о реализуемом совместно с «Роснано» проекте энергоэффективности домов.
— Коллеги из «Роснано» предложили новую технологию утепления крыш и фасадов, которая позволяет совместно с погодным регулированием подачи теплоносителя в дома экономить: возможно сокращение платежа до 40%. Ведь плата за тепло в счете — самая большая. Сейчас в Московской и в Калужской областях уже протестированы такие технологии, и мы планируем расширять число таких практик.
Еще один проект, который мы внедрили, — ускоренная замена лифтов. Всего в многоквартирных домах в стране установлено порядка 450 тыс. лифтов. Из них почти треть используется больше 25 лет. С момента запуска региональных систем капитального ремонта уже заменено порядка 30% лифтов из 41 тыс. штук, требующих замены, однако в перспективе темпы мы планируем наращивать. Цель — заменять не менее 10 тыс. лифтов в год, что позволит существенно снизить долю устаревших механизмов.
— Возвращаясь к вопросу сбережения средств, на чем еще можно сэкономить?
Капремонт пошел не по плану
В прошлом году его провели только в 20 тыс. домов вместо 50 тыс.

— В первую очередь, установив приборы учета. Счетчики на воду, электричество, а теперь и тепло (индивидуальные или общедомовые) позволяют существенно уменьшить размер платежки. Одно из наших предложений, которое сейчас в проработке — полностью отказаться от поверок счетчиков, просто менять их при выходе из строя (как это, например, происходит в Европе). Нужно постепенно переходить на дистанционные автоматизированные системы, позволяющие передавать в режиме онлайн показания, не беспокоя потребителя — это будет сделано не за его счет. Постепенный ввод

и тестирование системы начнутся не раньше 2023 года, и мы предполагаем, что полноценно программа может заработать уже в 2025 году.
Мы хотим сделать установку таких систем обязательным требованием при строительстве новых домов. Четкий мониторинг потребления онлайн поможет не только предотвратить воровство ресурсов, но и быстрее обнаруживать и устранять аварии. Если где-то резко и сильно выросло потребление, например, воды, то, скорее всего, это говорит не о том, что все жители одновременно решили помыться, а произошел прорыв.
— Граждан волнует сохранность средств на капитальный ремонт. Ведь часто бывает так, что банки, где хранятся эти средства, банкротятся. Куда в таких случаях уходят деньги?
— Ни копейки не пропало. Мы перепроверяли, когда была ситуация с одним из банков, в котором, предположительно, могли быть открыты спецсчета: деньги на капитальный ремонт не пропали. Но чтобы избежать каких-либо проблем в будущем, в законодательство внесены изменения. Теперь требования к банкам будут такими: 250 млрд рублей капитала и соответствующий рейтинг от аналитического агентства. В ближайшее время будет подписано постановление правительства РФ. Это очень серьезная защита денег, в том числе на спецсчетах.
Хочу также добавить, что по итогам прошлого года собираемость взносов на капитальный ремонт составила 92%, в 2016 году этот показатель составил порядка 86%. Подавляющее большинство людей в нашей стране за капремонт платит.
— Представители правоохранительных органов называют сферу ЖКХ одной из самых коррумпированных. Согласны с ними?
— ЖКХ — это огромная отрасль, услугами которой каждый гражданин нашей страны пользуется ежедневно. Поэтому и внимание к ней огромное. Украсть, наверное, можно везде — важно, чтобы ответственность была неотвратима.
— Как реализуется опция капитального ремонта в кредит?
В программах капремонта выявлены тысячи нарушений
Генпрокуратура впервые проверила выполнение региональных программ капитального ремонта жилья

— В 2017 году мы запустили поддержку энергоэффективного капитального ремонта. Деньги из бюджета можно использовать на компенсацию процентов по кредиту, который берется на ремонт дома, а если дом перешел в другой класс энергоэффективности, предусмотрена даже частичная компенсация капитальных вложений в этот дом. Есть около 20 примеров в регионах, которые деньги получили и уже отдали таким домам. Мы проанализировали этот опыт и точно будем его расширять, но процедуру сделаем проще.
— Что нужно сделать жителям, у которых очередь подойдет к 2027 году, чтобы взять кредит на ремонт в 2019-м?
— Принять такое решение на общем собрании, взять кредит и получить меры господдержки. Люди обращаются в муниципалитет, муниципалитет — в регион, регион к нам в Фонд ЖКХ. Как я уже сказал выше, эту процедуру мы будем упрощать. У регионов есть лимит поддержки. По определенным правилам они могут выдавать домам, взявшим кредит на капитальный ремонт, грант либо на капитальные вложения, либо на субсидирование процентной ставки.
— Последний вопрос — философский, но относится к вашей отрасли: почему у нас в стране сначала кладут асфальт, а потом — трубы?
— Уже редко где так. 2017-й был первым годом запуска федерального проекта формирования комфортной городской среды. Мы проанализировали еще раз нормативные требования, связанные с заменой инфраструктуры, укладкой асфальта и вообще благоустройством. Они как раз предусматривают правильный порядок всех действий, и в большинстве своем люди поступают разумно.
Другое дело, что никто не знает, где и когда произойдет авария. Когда речь идет о реализации летом инвестпрограммы по прокладке труб, задача понятна: синхронизировать работу всех служб и сначала менять сети, а потом ремонтировать дороги и тротуары. Напомню, разрешение на благоустройство и раскопки дает муниципалитет — не может какая-то компания просто так начать копать землю. Проблемы возникают, когда сделали дорогу, а там прорвало коллектор. Эта ситуация требует вскрытия, но по законодательству, вскрыл — обязан после завершения ремонтных работ привести ландшафт в порядок. К сожалению, бывают случаи, когда муниципалитеты за этим не следят.

Юридический отдел

16.02.2018

Из-за не предоставления допуска работы будут перенесены на более поздний период

 Зачастую при проведении капитального ремонта подрядчики сталкиваются с проблемой доступа к конструктивным элементам в доме. Такое часто встречается при проведении работ по ремонту инженерных систем горячего, холодного водоснабжения, отопления и водоотведения — производится замена стояков, которые проходят через квартиры жильцов. Бывают случаи, когда собственники не желают пускать подрядную организацию в свои квартиры, тем самым становится невозможно выполнить работы на 100%.

 Факты не допуска к общему имуществу, находящегося в квартирах, к сожалению, встречаются достаточно часто. Собственники должны понимать, что от целостности проведенных работ в рамках капитального ремонта зависит и качество предоставляемых коммунальных услуг.

 Имеют место случаи воспрепятствования проведению капремонта и управляющими компаниями, не обеспечивая свободный доступ к проведению работ из-за захламленности чердачных помещений, подтопленных подвалов.

 Теперь все факты воспрепятствования проведению капитального ремонта будет фиксировать специальная комиссия. Порядок определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых работ) в связи с воспрепятствованием выполнению работ, и установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту утвержден постановлением правительства Еврейской автономной области от 28.12.2017 № 548-пп.

 Документом, подтверждающим факт невозможности выполнения работ по капитальному ремонту, будет являться акт, а фиксировать его специальная комиссия. В состав такой комиссии войдут представители подрядной организации, фонда- «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области», органа местного самоуправления (по согласованию), на территории которого находится дом, уполномоченного представителя от собственников, управляющей компании (по согласованию).

 Решение о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения оказания ранее начатых услуг и (или) работ) на более поздний период с указанием планового периода его проведения примет комиссия по установлению необходимости проведения капитального ремонта, созданная в соответствии с пунктом 3 Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, утвержденного постановлением ЕАО от 13.11.2015 № 493-пп.

 В случае не допуска подрядных организаций к инженерным сетям, ответственность за возможные аварийные ситуации с коммуникациями будут возложены на собственников. Работы в доме в текущем периоде выполняться не будут, а будут перенесены на более поздний период. Выплаты по договору подрядчику будут уменьшены на сумму невыполненных работ.

Производственно-технический отдел

19.02.2018

Оплата взноса на капитальный ремонт!

Уважаемые собственники!

Обязанность оплаты взносов на капитальный ремонт предусмотрена ст.169 ЖК РФ и лежит на собственниках помещений в МКД. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты взносов, производится начисление пени.

Согласно законодательства срок оплаты взноса на капитальный ремонт 25 число следующее за расчетным.

Участились случаи неверной оплаты взноса на капитальный ремонт

Давайте рассмотрим способы оплаты:

1. С комиссией в размере 25 рублей Вы можете оплатить в отделениях Почты России, в ООО «Расчетно-кассовый центр» по адресу: ЕАО, г. Биробиджан ул. Пионерская дом 46

2. 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.

В квитанциях с июля 2017 год появился ШТРИХ КОД, что упрощает оплату взноса на капитальный ремонт, необходимо поднести штрих код к считывающему устройству в терминале, появится информация о получателе (НКО «РОКР»), о собственнике помещения (ФИО, адрес, лицевой счет),

С помощью системы «Сбербанк Онлайн». Инструкция по оплате через данную систему находится на сайте Регионального оператора на главной странице в двух вкладках:

1. «ОПЛАТИТЬ ЧЕРЕЗ СБЕРБАНК ОНЛАЙН» — в следующем окне «СБЕРБАНК ОНЛАЙН РУКОВОДСТВО ПЛАТЕЛЬЩИКА отображена пошаговая инструкция или «ОПЛАТИТЬ ЧЕРЕЗ СБЕРБАНК ОНЛАЙН ПРЯМО СЕЙЧАС»

2. «СОБСТВЕННИКАМ»-«ПОСОБИЯ И ИНСТРУКЦИИ»-«ИНСТРУКЦИИ» скачать. В скаченной инструкции расписано пошагово как оплатить без комиссии.

После того как сформировался чек на оплату обратите внимание на сумму по строке комиссия если отражен 0 руб. то Вы все сделали верно, если комиссия в размере 1% то ваша оплата попадет на невыясненный платеж.

Расчетный отдел

19.02.2018