|  |  |
| --- | --- |
| **«10» ноября 2017 г. №\_\_\_\_\_** **на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_** | Главам муниципальных образований |

 НКО «РОКР» направляет Вам актуальную информацию для размещения на ваших сайтах.

Оплата взносов на капитальный ремонт до 25 числа

**Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений!**

Региональным оператором ежемесячно, после 20 числа осуществляется закрытие месяца т.е. проводится расчет взносов на капитальный ремонт и формируются квитанции, которые в дальнейшем передаются для доставки УФПС Еврейской автономной области Филиал ФГУП Почта России.

Одним из показателей, влияющих на оплату взносов на капитальный ремонт, является своевременная доставка квитанций до собственников помещений. Участились жалобы от собственников помещений о недоставке или доставке квитанций с задержкой. Региональным оператором проводятся мероприятия, направленные на решения названных проблем. В числе таких мероприятий более раннее закрытие месяца. Фонд осуществляет учет поступающих взносов, исходя из которых делает вывод о наличии или отсутствии задолженности, которая будет отражена в квитанции за расчетный период. Для полного отражения платежей в квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт оплату взносов Фонд **рекомендует** производить до 20 числа ежемесячно.

Если оплата взносов произведена после 20 числа, то платежи будут учтены в следующем отчетном периоде.

В соответствии со ст. 4 Закона ЕАО №324-ОЗ взносы на капитальный ремонт оплачиваются в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем и предложение оплаты взносов до 20 числа носит только рекомендательный характер.

По всем возникшим вопросам по оплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений могут обратиться по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 46 ( каб.№ 7) телефон 2-12-06

Расчетный отдел

30.10.2017

Платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов

 Квитанция за капитальный ремонт ежемесячно приходит каждому без исключения россиянину, в том числе и жителям ЕАО который владеет приватизированной недвижимостью в многоквартирном доме (МКД). Оплачивать её или нет, что будет во втором случае, а также многие другие вопросы касательно данного платежа рассмотрены в этой статье.

**Платить или нет?** Ответ на вопрос – платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов – содержится в ст.158 ЖК РФ. Исходя из нее, платить нужно обязательно, так как коридоры, лестницы, и пр. принадлежит собственникам квартир. Это имущество является их общей долевой собственностью. А значит поддержание ее в нормальном состоянии – обязанность того, кто владеет этой собственностью, то есть жильцов. Окончательную точку над «i» в вопросе – надо ли платить – поставил Конституционный суд 3 марта 2016 года, признав, что сбор средств за капремонт осуществляется законно.

*Интересно, что платить должны не только собственники – фактические жильцы, но и те, кто в ней даже не живут. Более того – квитанции за капремонт приходят не только за жилые помещения, но и за коммерческие объекты (магазины, салоны красоты, фитнес-залы и пр.), которые размещаются в МКД. При этом тариф для всех собственников в одном доме (что частное лицо, что юридическое, что владелец жилой площади, что коммерческой) един.*

Зато платить не обязаны те, кто снимает квартиру по договору аренды, так как они не являются собственниками. А обязанность по поддержанию имущества в надлежащем состоянии возложена именно на владельца, а не тех, кто ею временно пользуется. Другое дело, что хозяин может включить эту сумму в общую стоимость аренды, но подобные моменты уже регулируются договорным правом и прописываются в договоре. Соглашаться на подобное или нет – право арендатора.

**Каков же размер взноса за капремонт?** Минимальная сумма взноса определяется на уровне субъектов федерации, а потому для каждого региона – она разная. В соответствии с Законом Еврейской автономной области от 16.12.2016 г. № 43-ОЗ минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в 2017 г. составляет 4 рубля, 92 копейки за 1 кв.м., в 2018 году — 5,77 рубля; в 2019 году — 6,70 рубля.

*В квитанции указана обычно итоговая сумма, которая подсчитывается по следующей формуле: S = k\*n, где k – коэффициент по области, а n – количество квадратных метров общей (а не жилой!) площади жилья.*

*Пример расчета. Павлова С.И., проживающая в Биробиджане, согласно квитанции должна заплатить 16,36 р. Площадь ее двухкомнатной квартиры составляет 33 кв. м. Она решила проверить правильность начисления взноса, используя данную формулу 33 кв.м.\* 4,92 р/кв.м. = 162,36 р. Значит, фонд по капремонту правильно рассчитал сумму взноса.*

**Что будет если не платить за капремонт?**

Игнорирование квитанций может обойтись Вам дорого в прямом смысле слова: согласно ч.14.1. ст. 155 ЖК РФ Вам придется уплатить в фонд пеню (штраф) за каждый просроченный день в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ.

В отношении задолжника может быть подан судебный приказ (иск о взыскании долга за капитальный ремонт), тогда придется возвращать не только долг вместе с пеней, но и оплачивать судебные издержки. Этот вид платежей относится к коммунальным, а за долги по ним к гражданам могут применяться такие санкции: запрет на выезд РФ; арест имущества; изъятие имущества. Так же по адресу должника начинают приходить уведомления о существовании долга, а где-то через полгода безуспешности этого мероприятия – приходит повестка в суд. В любом случае, даже если жилье у вас не отберут, платить взносы все равно надо и желательно вовремя. Так как за каждый просроченный день – придется платить все больше и больше.

Частью 3 ст. 158 ЖК РФ установлено что долг по взносам за капремонт переходит к новому собственнику вместе с имуществом, в отличие от долга на текущий ремонт и содержание жилья, а также прочие коммунальные услуги (последние остаются долгом предыдущего собственника), за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. Поэтому обязательно проверяйте все квитанции по коммунальным платежам перед покупкой квартиры. Или требуйте, чтобы продавец направил от своего имени запрос регоператору о долгах (по получении ответа ознакомьтесь с ним и у Вас будет точное и актуальное представление о состоянии расчетов).

*Пример. Иванов П.. купил в марте 2016 г. квартиру у Петрова В. Уже в апреле ему, как новому хозяину, пришла квитанция по оплате капремонта, в которой числился долг в размере 3454,56  рублей от старого хозяина.  Он обратился в фонд с просьбой пояснить недоразумение, почему он должен платить по чужим долгам. Ему было разъяснено, что он платит долг по комплатежам за имущество, которое находится у него в частной собственности, а не выплачивает задолженность Иванов П.. Он может направить свои претензии к бывшему хозяину в порядке гражданского судопроизводства, подав иск о возмещении ущерба, который был причинен из-за сокрытия Петровым информации о существовании долга.*

Юридический отдел

03.11.2017

Способы формирования фондов капитального ремонта собственниками помещений многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД

На счете регионального оператора формируют фонды капитального ремонта собственники помещений 979 многоквартирных домов, что составляет 93% от общего количества многоквартирных домов, включенных в региональную программу. Всего многоквартирных домов, включенных в региональную программу 1 053 МКД.

На специальных счетах товарищества собственников жилья (ТСЖ) и управляющих компаний формируют фонд капитального ремонта собственники помещений 44 многоквартирных домов.

На специальном счете, владельцем которого является региональный оператор формируют фонд капитального ремонта собственники помещений 8 многоквартирных домов.

В соответствии с ч. 3 ст. 170 Жилищного Кодекса РФ в срок до 14.11.2017 собственники помещений в 17 многоквартирных домах, до 01.01.2018 собственники помещений в 4 многоквартирных домах     включенных в региональную программу при ее актуализации, вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

У собственников помещений в одном многоквартирного дома (новостройка) обязанность по уплате взносов возникнет с 12.07.2020, т.е. по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в этих многоквартирных домах не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

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 фондов капитального ремонта с февраля 2015 года региональный оператор перечислил на специальные счета в полном объеме.

Информация о перечисленных взносах на капитальный ремонт общего имущества со счета регионального оператора на специальные счета многоквартирных домов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Многоквартирный дом | Сумма перечислений |
| 1 | П. Приамурский ул. Вокзальная 36 | 216 277,17 |
| 2 | г. Биробиджан ул. Пионерская д. 88 | 289 212,40 |
| 3 | Г. Биробиджан ул. Советская д. 44Б | 162 421,13 |
|   | итого | 667 910,70 |

Бухгалтерия НКО «РОКР»

03.11.2017

Стоимость капремонта будет ограничена

До 1 декабря регионы должны пересмотреть размеры предельной стоимости работ по капитальному ремонту в соответствии с методикой, утвержденной Минстроем России. Это позволит усилить контроль за фондами капремонта и сделать ценообразование более прозрачным. Об этом сообщил сегодня в ходе рабочей поездки в Ставрополь замглавы Минстроя России Андрей Чибис.
По поручению Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаила Меня замглавы ведомства Андрей Чибис совершил рабочую поездку в Ставропольский край, где осмотрел ряд объектов, благоустроенных в рамках приоритетного проекта формирования комфортной городской среды, проинспектировал ход капитального ремонта и провёл совещание по вопросам жилищно-коммунального хозяйства. Одним из ключевых вопросов обсуждения стало повышение эффективности систем капитального ремонта. «Число отремонтированных домов уже приближается к 100 тысячам, капремонт заработал в плановом режиме и теперь наша задача — повышение его эффективности. Так, до 1 декабря все регионы должны утвердить новые размеры предельных стоимостей по капитальному ремонту, после чего мы проведём анализ этой работы. Методика расчёта была утверждена приказом Минстроя России 7 сентября, поэтому времени у всех было достаточно. Хочу сразу предупредить- контролировать соблюдение методики, и установленных лимитов мы будем очень жёстко, завышение стоимости работ совершенно недопустимо. Например, сегодня в Ставропольском крае установленная цена ремонта подвалов почти вдвое превышает показатели соседних регионов. Все подобные перекосы необходимо устранить в течение месяца»,- прокомментировал замглавы Минстроя России, главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

По данным http://www.minstroyrf.ru/press/stoimost-kapremonta-budet-ogranichena/

Юридический отдел

07.11.2017

Приёмка объектов продолжается

Продолжается приемка объектов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в городе Биробиджане

Продолжается приемка объектов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) в городе Биробиджане в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017 год.
Приемочные комиссии по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД (далее – приемочные комиссии), созданные приказами директора некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») 03 ноября 2017 года оценили качество выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам:
— г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в;
— г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20.
В МКД № 12в по ул. Карьерной в г. Биробиджане специалисты подрядной организации ООО «ТИСБизнесСтрой» выполнили капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, капитальный ремонт фасада.
Произведены замена трубопроводов внутридомовых инженерных систем, электропроводки, ремонт бетонной отмостки и цоколя, установлены вводно-распределительное устройство, светильники потолочные светодиодные в местах общего пользования, металлическая входная дверь, оконные блоки их ПВХ профилей в помещении лестничной клетки и др.
При рассмотрении вопроса о приемке работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем, выполненных ООО «ТИСБизнесСтрой», со стороны заказчика — представителей НКО «РОКР», у представителей управления ЖКХ и энергетики правительства ЕАО, руководителя регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, а самое главное — у уполномоченного представителя от собственников помещений в МКД, которые входят в состав приемочной комиссии, замечания и претензии отсутствовали, сомнений в качестве выполненных работ не возникло.
Члены приемочной комиссии услышали немало слов благодарности от уполномоченного представителя от собственников помещений в указанном МКД Елены Николаевны Никитиной в адрес специалистов подрядной организации ООО «ТИСБизнесСтрой», которые выполняли капитальный ремонт. Особенно были отмечены высокопрофессиональные качества и индивидуальный подход работников, которые внимательно и вежливо отнеслись к просьбам граждан и провели запланированные работы оперативно, аккуратно и качественно.
Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем, капитальному ремонту фасада в МКД по указанному адресу, согласно заключенному с подрядной организацией ООО «ТИСБизнесСтрой» договору, составляет 1 574 223,00 рубля.
Сумма взносов на капитальный ремонт, начисленная собственникам помещений в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в, по состоянию на 01.10.2017 – 64 431,66 рублей; оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 25 846,66 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений на крайне низком уровне и оставляет желать лучшего — процент собираемости взносов составляет 40,1.
В МКД № 20 по ул. Стяжкина в г. Биробиджане подрядной организацией ООО «Ваш Дом» выполнены работы по замене трубопроводов внутридомовых инженерных систем, установлены вводно-распределительное устройство и светильники потолочные светодиодные в местах общего пользования, произведена замена электропроводки и др.
Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение) в указанном МКД согласно заключенному с подрядной организацией ООО «Ваш Дом» договору составляет 1 282 195,72 рублей.
Сумма взносов на капитальный ремонт, начисленная собственникам помещений в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20, по состоянию на 01.10.2017 – 59 633,50 рублей; оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 37 556,62 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений на недостаточном уровне — процент собираемости взносов составляет 63,0.
Следует отметить, что при осуществлении капитального ремонта общего имущества в МКД по указанным адресам не просто произведена замена старых труб, проводов – МКД оснастили современными системами. К примеру, капитально отремонтирована система электроснабжения — бытовые приборы с большой электрической нагрузкой (электрочайники, микроволновые печи, стиральные машины, компьютерная техника и др.) будут работать исправно, потому что сечение кабелей рассчитано с учетом потребляемой мощности используемых электроприборов и предусмотрена автоматическая защита. А установленные в помещениях общего пользования светильники светодиодные с датчиком, дежурным режимом в системе электроснабжения значительно экономичней прежних ламп накаливания.
Комиссионно решено принять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам:
— г. Биробиджан, ул. Карьерная, 12в;
— г. Биробиджан, ул. Стяжкина, 20.
Считаем необходимым обратить особое внимание на установленную действующим законодательством обязанность собственников помещений в МКД оплаты взносов на капитальный ремонт в полном объеме и в установленный срок.

Начальник ПТО О.И. Бунькова

08.11.2017

Региональных операторов могут освободить от налогообложения

Региональных операторов могут освободить от налогообложения доходов в виде процентов по договору банковского вклада

В Госдуму при участии первого заместителя председателя Комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Александра Сидякина внесен проект изменений в статью 251 Налогового кодекса РФ. Изменения позволят освободить региональных операторов от налогообложения доходов в виде процентов по договору банковского вклада. Напомним, что согласно нормам жилищного законодательства, региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта в российских кредитных организациях. При этом доходы, полученные от размещения таких средств, могут использоваться только для целей капремонта. Принятие данного законопроекта позволит обеспечить более эффективное использование средств собственников, а также решить возникшую правовую коллизию. С проектом закона можно ознакомиться здесь: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/294832-7>

Бухгалтерия

09.11.2017