## Способ оплаты взноса на капитальный ремонт через систему «Сбербанк Онлайн».

Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт предусмотрено ст.169 ЖК РФ и лежит на собственниках помещений в МКД. В случае неуплаты взносов частью 14.1 ст.155 ЖК РФ предусмотрено начисление пени и их взыскание.
Оплатить взносы на капитальный ремонт **без взимания комиссии можно** в отделениях и устройствах самообслуживания Сбербанка России, с помощью системы «Сбербанк Онлайн».    При оплате взноса с помощью системы «Сбербанк Онлайн» Вам необходимо обратить внимание что с июня 2018 года необходимо указывать номер лицевого счет.

Пример:



В сформированной квитанции (чек об оплате) указан счет 40911810630000000111. С указанного счета оплата взноса распределяется (переоформление) по расчетным счетам которые указаны в квитанции собственника в столбце «номер банковского счета и банковские реквизиты».

Пример:



Расчетный отдел

## БезымянныйПрием граждан

В соответствии с распоряжением правительства ЕАО от 14.03.2018 № 73-рп, 19 июля 2018 года в 16.00 часов, комитетом тарифов и цен правительства Еврейской автономной области была организована и проведена встреча с гражданами по вопросам тарифообразования на коммунальные услуги, в которой приняли участие — Управление ЖКХ и энергетики правительства ЕАО, Государственная жилищная инспекция, Мэрия города, а также фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО» в лице начальника юридического отдела Лапицкой Анны Ивановны.
К сведению присутствующих на встрече была доведена общая информация по тарифообразованию на коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями на территории области в 2018 году. В ходе встречи жителями затронуты вопросы качества предоставления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, а также об оплате услуг за тепловую энергию, исходя из расчета восьми месяцев.  По данным вопросам разъяснения даны заместителем начальника управления ЖКХ и Энергетики Дмитрием Левковским. До сведения собственников была доведена информация об обязанности собственников уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт, о том, как формируется фонд капитального ремонта. Собственники поинтересовались, что относиться к капитальному ремонту и каким категориям граждан положена компенсация.

Юридический отдел

**19 июля 2018 года состоялся контрольный объезд объектов, расположенных на территории населенных пунктов Смидовичского района**

Директор некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») А.В. Войтенко регулярно проводит контрольные объезды объектов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории Еврейской автономной области.

В мероприятии, организованном 19 июля 2018 года, приняли участие представители НКО «РОКР»: заместитель директора по капитальному ремонту, инженер по надзору за капитальным ремонтом производственно-технического отдела, представители подрядной организации ООО «Проект-АПМ».

Такие визиты позволяют проконтролировать ход работ и пообщаться с жителями МКД, узнать их мнения, предложения, замечания.

В ходе прошедшего объезда представители НКО «РОКР» во главе с директором посетили объект по адресу: ЕАО, с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а.

МКД № 2а по ул. Школьной в с. им. Тельмана 1974 года постройки, до начала капитального ремонта внутридомовые инженерные сети находились в неудовлетворительном состоянии, вызывающем обеспокоенность.

Согласно договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД от 01.09.2017 № 12-КР/2017 подрядной организацией ООО «Проект-АПМ» производится капитальный ремонт общего имущества внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения. На данном объекте установлено, что в основном результаты ремонтных работ удовлетворительные. Отмечено, что на данном этапе нарушений нет, темпы работ соответствуют графику.

Жители указанного МКД приняли активное участие в обсуждении хода работ: задавали вопросы, большая часть которых связаны с технологиями производства и используемыми материалами, культурой производства при выполнении капитального ремонта. Отзывы жителей о работе подрядной организации ООО «Проект-АПМ» самые позитивные – они довольны качеством и темпами выполнения работ.

Фактическое выполнение капитального ремонта по состоянию на 19.07.2018 составляет:

— система электроснабжения – 85%;

— система отопления – 70%;

— система водоснабжения – 70%;

— система водоотведения – 85%.

Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества внутридомовых инженерных систем в МКД по адресу: ЕАО, Смидовичский район, с. им. Тельмана, ул. Школьная, 2а, согласно заключенному с подрядной организацией ООО «Проект-АПМ» договору от 01.09.2017 № 12-КР/2017 составляет 2 378 044 рубля. Для жителей – это немалые деньги, если учесть, что собственниками помещений в данном МКД по состоянию на 01.07.2018 оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 94 887,39 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений в МКД по указанному адресу на недостаточном уровне — процент собираемости взносов составляет 80.

Считаем важным обратить внимание собственников помещений в МКД на необходимость безусловного выполнения обязательств по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт (часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации), в полном объеме и в установленные сроки.

Начальник ПТО

О.И. Бунькова

## Долг по взносам на капитальный ремонт

Уважаемые собственники!

При оплате взноса на капитальный ремонт через систему «Сбербанк онлайн», в отделениях и устройствах самообслуживания Сбербанка России, обратите внимание, что при формировании чека отражается вся задолженность по взносам на капитальный ремонт как по взносам, так и по пени за несвоевременное перечисление платежей. Сумма пени отражена с нарастающим итогам с 01.02.2015 года.
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.
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:
Документ, подтверждающий право собственности.
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:
Заявление на имя директора Фонда с указанием юридических реквизитов.
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.
Региональный оператор призывает не копить долги, и не ждать, когда их взыщут через суд.

Расчетный отдел.

**КОМПЕНСАЦИЯ РАСХОДОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Государственная Дума в окончательном чтении приняла закон, который расширяет с 1 января 2019 года перечень собственников жилых помещений, достигших возраста 70 лет, ***имеющим право на компенсацию расходов на оплату взноса за капремонт.***

К категории получателей региональных компенсаций на оплату капитального ремонта добавляются семьи, в которых совместно проживают пенсионеры старше 70 лет и инвалиды I или II группы. Эта мера потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет средств федерального бюджета в размере порядка 300 млн рублей ежегодно.

**Напомним, с 1 января 2016 года законами субъектов РФ может устанавливаться компенсация расходов на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах гражданам, достигшим 70–80 лет. Каждый год на эти цели из федерального бюджета выделяется почти 4 млрд рублей.**

[По данным государственной думы](http://duma.gov.ru/news/27778/)

## О добровольности взносов в Фонд

До настоящего времени в сети Интернет  «ходит» заблуждение о добровольности взносов в соответствии ч. 1 ст. 7 Закона 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», который  устанавливает: «1. Для целей настоящего Федерального закона фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели…».

Однако, часть 4 статьи 7 7-ФЗ устанавливает: «4. Особенности создания и деятельности фондов отдельных видов и управления ими могут устанавливаться федеральными законами о таких фондах».

Жилищным кодексом РФ (который, между прочим, является Федеральным законом) предусмотрен отдельный вид фондов — региональные операторы капитального ремонта. Глава 17 (статьи 178-188) ЖК РФ регулирует порядок формирования фондов капитального ремонта Региональным оператором и порядок деятельности Регионального оператора по финансированию капремонта. Указанные нормы ЖК РФ устанавливают особый порядок использования Региональным оператором денежных средств и ряд ограничений, не предусмотренных нормами Закона 7-ФЗ о таких некоммерческих организациях, как фонды.

**Часть 1 статьи 169 ЖК РФ прямо обязывает собственников уплачивать ежемесячные взносы на КР общего имущества**. Т.о. ни о каком добровольном выборе, платить или не платить взносы, в данном случае речи не идет. Статья 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбирать порядок формирования фонда КР, и накопление средств на счетах регионального оператора — это лишь один из способов. Общее собрание собственников помещений имеет право выбора способа формирования фонда капремонта, и выбор конкретного способа делается добровольно. Отсутствие Решения о выборе способа формирования фонда капремонта приравнивается к выбору способа формирования фонда капремонта на расчетном счете Регоператора.

Не стоит забывать, что за исключением Фонда Регионального оператора существует ряд некоммерческих организаций, созданных в организационно-правовой форме фонда, взносы в которые вовсе не являются добровольными. К таким организациям можно отнести Пенсионный фонд, Фонд обязательного медицинского страхования и т.д.

Расчетный отдел

**Узлы учета тепловой энергии установлены в некоторых многоквартирных домах**

Соблюдение требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части организации учета используемых энергетических ресурсов, в частности тепловой энергии, остается актуальной проблемой для значительной части собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), расположенных на территории Еврейской автономной области.

Выполнение работ по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии за счет средств взносов на капитальный ремонт предусмотрено региональной программой проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, в сроки, определенные краткосрочными планами реализации региональной программы. Такие работы целесообразно выполнять совместно с работами по капитальному ремонту общего имущества системы теплоснабжения и горячего водоснабжения в целях приведения их в надлежащее состояние.

В рамках краткосрочного плана реализации региональной программы на 2017 год по состоянию на 01.08.2018 выполнены работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии для организации автоматизированного измерения и коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя в МКД по следующим адресам:

— г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 5;

— г. Биробиджан, ул. Пионерская, 55;

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

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

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

Узлом учета тепловой энергии предусмотрена реализация следующих функций:

1. Измерение текущих показателей расхода теплоносителя и горячей воды: измерение расхода воды, температуры, давления в подающем и обратном трубопроводе (далее — показатели).
2. Расчет интегральных почасовых значений показателей, их регистрация в энергонезависимой памяти вычислителя.
3. Индикация (вывод на встроенный в вычислитель дисплей) показателей.
4. Передача данных на устройство считывания данных и в локальную сеть передачи данных.
5. Контроль диапазонов измерения показателей и регистрация ошибок в случае выхода фактических значений за границы установок по диапазонам измерений.
6. Мониторинг текущих данных измеряемых показателей и подключение к сети диспетчеризации.
7. Считывание данных показателей с помощью устройства считывания и возможность последующей распечатки на принтере с помощью ПЭВМ.

Проекты на узлы учета тепловой энергии в МКД по указанным адресам разработаны в соответствии с требованиями Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя», и согласованы теплоснабжающей организацией СП «Биробиджанская ТЭЦ» филиала «Хабаровская теплосетевая компания» АО «Дальневосточная генерирующая компания».

Также во исполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 41а, установлен автоматизированный индивидуальный тепловой пункт, оснащенный автоматическими блочными узлами смешения с погодозависимой автоматикой, регуляторами перепада давления, манометрами общего назначения с трехходовым краном, термометрами, автоматизированными системами управления I категории технической сложности и др.

НачальникПТО
О.И. Бунькова

## Пеня – откуда она взялась? Я всегда плачу во время.

     Регулярно в расчетный отдел обращаются собственники помещения с подобным вопросом. Интересует прежде всего вопрос: почему НКО РОКР выставил пеню и выставил только в последней квитанции. Неужели сотрудники расчетного отдела самовольно выставляют пеню? Но, при просмотре платежей собственника на помещение выясняется, что пеня образовалась не за один раз.

     Зачастую такой плательщик оплачивает взносы на капитальный ремонт регулярно лишь в последнее время, может быть, даже с переплатой. Либо не платит два-три месяца, затем погашает сразу весь долг. Сумму выставленной в квитанции пени до текущего месяца собственник по неизвестной причине не замечал.

     Начинаем разбираться – сверяем все начисления и платежи начиная с 01.02.2015 года (именно с этой даты НКО РОКР ведет работу по начислению и выставлению к оплате взносов на капитальный ремонт).

     В итоге выясняется, что данный собственник нерегулярно оплачивал, пеня начислялась понемногу, но оставалась незамеченной.

     В настоящее время пеня начисляется на сумму задолженности неоплаченную до 25 числа месяца, следующего за расчетным плюс тридцать один день, т.е. фактически через 55 — 56 дней после начисления.

**Уважаемые собственники помещений в многоквартирных домах,  пеня – это штрафная санкция за не оплату долга в положенное время и просто так ее никто начислять не будет. Во избежание подобных ситуаций НКО РОКР просит вас внимательно отслеживать платежи и сверять сумму произведенной оплаты в чеке и сумму, указанную к оплате в квитанции.**

расчетный отдел

## Подрядчики выполняют обязательства по гарантийным письмам

Специалисты некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» обеспечивают системный контроль за качеством выполняемых работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) подрядными организациями и сроками их исполнения, в том числе предусмотренных в соответствии с гарантийными письмами руководителей подрядных организаций.

По состоянию на 10.08.2018 в рамках исполнения договорных обязательств по гарантийным письмам выполнено следующее.

1. Подрядной организацией ООО «Проект-АПМ»:

— установлены водомеры в МКД в г. Биробиджане по адресам: ул. Пионерская, 60а; ул. Шолом-Алейхема, 31;

— выполнены работы по устройству заземления в МКД № 4 по пер. Гаражному в с. Птичник;

— восстановлено нарушенное при производстве работ по устройству молниезащиты и замене канализационных выпусков благоустройство в МКД по адресам: г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 31; с. Птичник, пер. Гаражный, 4;

— выполнены работы по устройству отмостки в МКД по адресу: п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26;

— выполнены работы по устройству заземления в МКД № 4 по пер. Гаражному в с. Птичник и др.

1. Подрядной организацией ООО «Ваш Дом» выполнены обязательства в полном объеме:

— в трех МКД в г. Биробиджане установлены узлы учета тепловой энергии (ул. Пионерская, 55; ул. Шолом-Алейхема, 30, 41а);

— установлен автоматизированный индивидуальный тепловой пункт в МКД № 41а по ул. Шолом-Алейхема в г. Биробиджане;

— восстановлена отмостка, произведена замена трубопроводов и отопительного прибора в квартире № 84 в МКД № 55 по ул. Пионерской в г. Биробиджане (в связи с необеспечением допуска в данное помещение в 2017 году);

— выполнены работы по замене ограждений кровли и поврежденных листов шифера, окраске ограждений кровли, ремонту вентиляционных шахт в МКД по адресу: г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 30.

1. Подрядной организацией ООО «ТИСБизнесСтрой» выполнены обязательства в соответствии с гарантийным письмом по установке узлов учета тепловой энергии в двух МКД в г. Биробиджане (пер. Ремонтный, 5; ул. Шолом-Алейхема, 97).

НачальникПТО
О.И. Бунькова

**НЕ КОПИТЕ ДОЛГИ – Реструктуризация задолженности.**

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.

Юридический отдел

## Верховный суд разъяснил, кто заплатит за ущерб от капремонта

Тема капитального ремонта и проблем, с ним связанными, сегодня — одна из актуальных и волнует многих граждан. И когда, если так можно выразиться, капитальный ремонт «шагает по стране», подобное разъяснение острых вопросов может оказаться полезным для многих.

Наша история началась с ремонта крыши многоквартирного дома во время капитального ремонта. Итог таких работ для героини истории оказался плачевным — ее квартиру дважды затапливало, едва только полили дожди.

Хозяйка жилья подготовила иск к фонду капитального ремонта. Потребовала возмещения ущерба за испорченное имущество. Причем гражданке пришлось доказывать, что капремонт крыши и вздувшиеся полы и мокрая мебель в ее квартире — связаны. Экспертиза подтвердила эту связь залитой квартиры с ремонтными работами. Эксперт оценил стоимость приведения квартиры в порядок в 68 тысяч 394 рубля.

Кроме этой суммы дама требовала компенсации за экспертизу. Фонд капремонта добровольно платить гражданке отказался, заявив, что мол, мокрая квартира — вина подрядной организации, проводившей ремонт, — с ней и судитесь.

Но районный суд с иском пострадавшей собственницы согласился. Суд пришел к выводу, что ответственность за последствия невыполненных или плохо выполненных обязательств по капремонту лежит на фонде капитального ремонта. Ведь он же нашел этих подрядчиков. Значит, пусть платит 68 тысяч рублей.

Но апелляция с таким выводом районных коллег не согласилась. Она решила , что в этом случае надо применять часть 5 статьи 178 и статью 188 Жилищного кодекса РФ. В этой статье сказано, что «размер взыскиваемых убытков за действия регионального оператора определяется суммой внесенных взносов на капитальный ремонт». Поэтому, сказала апелляция, с фонда надо взыскать ущерб только в том размере, который дама успела оплатить за капитальный ремонт. Так что апелляция решила размер компенсации уменьшить почти в 12,5 раза. Вышла совсем смешная цифра в 5,5 тысячи рублей за залитую квартиру и пострадавшую мебель.

Такой расчет Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ посчитала неверным. Высокий суд сказал, что заказчик работ по капремонту несет перед собственниками квартир ответственность за последствия халтуры подрядчиков — «в соответствии с принципом полного возмещения убытков». Суд напомнил: правовое регулирование деятельности региональных операторов по проведению капитального ремонта установлено Жилищным кодексом РФ.

А статья 180 Жилищного кодекса регламентирует обязанности фонда: привлечение подрядчиков, заключение с ними договоров, контроль качества и сроков работ, приемка выполненных работ.

**Фонд капремонта несет ответственность перед собственниками квартир за последствия работы подрядчика**

Действительно, подчеркнул Верховный суд, ответственность за неисполнение или плохое исполнение фондом своих обязательств прописаны в части 5 статьи 178 и части 1 статьи 188 Жилищного кодекса. По ним сумма возмещаемых убытков зависит от размера уплаченных за капремонт взносов. Но частью 6 статьи 182 того же Жилищного кодекса установлена ответственность регионального оператора за действия или бездействия привлеченного им подрядчика. То есть фонд несет ответственность перед собственниками квартир за последствия некачественного ремонта, напоминает Верховный суд.

«Из приведенных выше норм права следует, что жилищным законодательством установлены разные виды ответственности регионального оператора перед собственниками помещений в многоквартирном доме: ответственность за неисполнение своих обязательств (часть 5 статьи 178, часть 1 статьи 188 ЖК РФ). При которой региональный оператор отвечает за собственное противоправное поведение как сторона, нарушившая обязательство. И ответственность за последствия привлеченными региональным оператором (часть 6 статьи 182 ЖК РФ). Теперь, о сумме компенсации.

По мнению Верховного суда, «в данном случае необходимо исходить из общих правил ответственности должника по обязательствам, установленным главой 25 Гражданского кодекса РФ». Согласно статьям 15, 393, 400 Гражданского кодекса РФ убытки должны возмещаться в полном объеме, — отмечает высшая инстанция.

Часть 6 статьи 182 Жилищного РФ не устанавливает ограничение ответственности оператора за проведение негодного ремонта, поэтому он отвечает за действия подрядной организации перед собственниками в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

Верховный суд РФ обратил внимание на неправильное толкование и применение апелляцией части 5 статьи 178 Жилищного кодекса о возможности взыскания с регионального оператора убытков только в пределах взносов за капремонт, который заплатил истец.

Эта статья Жилищного кодекса гласит, что ущерб, причиненный собственникам в многоквартирных домах «в результате ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств», подлежит возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Высшая инстанция страны особо подчеркивает, что в этой статье отсутствует указание на ограничение ответственности оператора внесенными взносами на капитальный ремонт только одного собственника. По статье 179 Жилищного кодекса РФ, имущество фонда формируется за счет: взносов учредителя и платежей собственников в домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. А также «других не запрещенных законом источников».

То есть в части 5 статьи 178 Жилищного кодекса РФ конкретизируется вид имущества, за счет которого будут возмещаться убытки, поскольку оно формируется из разных источников, — подчеркнула Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ. Но речь идет о взносах, оплаченных всеми жильцами дома, а не только одним собственником, подчеркивает Верховный суд РФ.

В общем, проанализировав этот судебный спор, Верховный суд РФ принял следующее решение. Он сам постановил, какой из решений местных судов считать правильным и законным. Так вот, Верховный суд оставил в силе первоначальное решение местного районного суда. А неправильное решение вышестоящей апелляционной инстанции отменил.

Юридический отдел

## Кто получит компенсацию на оплату капитального ремонта с 1 января 2019 года?

Госдума приняла в третьем, окончательном, чтении закон, направленный на улучшение социальной защиты неработающих пенсионеров и инвалидов по оплате капитального ремонта.

В результате из законодательства уберут образовавшуюся коллизию. Нестыковка заключается в том, что на сегодня регионы компенсируют взносы на капитальный ремонт неработающим пожилым людям только в том случае, если они живут одиноко или в семьях из неработающих пенсионеров.

Так, люди, достигшие 70-летнего возраста, получают компенсацию в размере 50%, а люди старше 75 лет 100%.

Инвалиды I и II группы, если они являются собственниками квартиры, также получают 50 % компенсации. Несправедливость возникает, если пенсионеры и инвалиды живут вместе.

В результате не могут воспользоваться предоставленной по Федеральному закону от 24.11.1995 №181 — ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» льготой на оплату ЖКХ, им приходится выбирать одну из двух компенсаций.

Чаще всего происходит так, что семьи и вовсе лишаются льготы: пенсионеры из-за того, что перестают считаться одиноко живущими, а инвалиды потому что зачастую не являются собственниками квартиры. Поэтому пенсионеру приходится куда-то выписывать инвалида, который с ним проживает, чтобы начать получать компенсацию.

Новые поправки в Жилищный кодекс устранят эту несправедливость. Документ добавляет семьи, в которых совместно проживают неработающие пенсионеры старше 70 лет и инвалиды I или II группы, к категории получателей региональных компенсаций на оплату капремонта в многоквартирном доме.

При достижении возраста 70 лет члены таких семей будут получать компенсацию в размере 50%, а при достижении возраста 75 лет 100 % по оплате взносов.

Экономист отдела Бухгалтерии

**О Порядке предоставления информации Региональным оператором**

В соответствии с Порядком предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и Региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений, утвержденным постановлением правительства Еврейской автономной области от 04.02.2014 № 27-пп, Региональный оператор предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также заявителям по их запросу, сведения о:

— размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещений в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

— размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

— размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту;

— кредитах, займах, привлеченных Региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Основанием для предоставления указанных сведений является поступивший Региональному оператору письменный запрос, в том числе в электронной форме, собственника помещений в многоквартирном доме или заявителя (лиц, ответственных за управление многоквартирным домом, к которым относятся товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лиц, указанных в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В запросе собственник помещений в многоквартирном доме или, если заявителем является лицо, указанное в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке указывает:

— фамилию, имя, отчество;

— адрес электронной почты, если информация должна быть направлена в форме электронного документа;

— почтовый адрес, если информация должна быть направлена в письменной форме;

— реквизиты документа, подтверждающего право собственности лица, направившего запрос, на помещение в многоквартирном доме на дату направления запроса (наименование документа, дата выдачи, номер и место выдачи), а заявителем в случае, если является лицом, указанным в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, также реквизиты документа, подтверждающего право действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, указанное в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, вправе приложить к запросу копию документа, подтверждающего его право собственности на помещение в многоквартирном доме на дату направления запроса, а лицо, указанное в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, также копию документа, подтверждающего право действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

В запросе юридического лица должны быть указаны реквизиты юридического лица. К запросу прилагается копия документа, подтверждающего осуществление юридическим лицом управления многоквартирным домом.

Экономист отдела бухгалтерии

Мамчинкова О.С.

## Проектировщики приступили к работе

По результатам электронного аукциона, объявленного 18.07.2018, на основании протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе № РТС279А180007 от 10.08.2018 и в соответствии с пунктом 165 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, некоммерческая организация — фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – НКО «РОКР») заключила договор на выполнение работ по оценке технического состояния и разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Еврейской автономной области от 20.08.2018 № 10-ПСД/2018 с проектной организацией ООО СК «ЭВИС» (г. Хабаровск).

Согласно указанному договору предусмотрена разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по следующим адресам:

— ЕАО, г. Биробиджан, пер. Ремонтный, 3 (обследование и проектные работы по капитальному ремонту крыши, усилению чердачных перекрытий, капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, в том числе установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов);

— ЕАО, г. Биробиджан, ул. Бумагина, 6 (обследование и проектные работы по капитальному ремонту крыши, усилению чердачных перекрытий, капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, в том числе установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов);

— ЕАО, г. Биробиджан, ул. Горького, 18 (обследование и проектные работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем (электро-, тепло-, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, в том числе установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов);

— ЕАО, Биробиджанский район, с. Птичник, пер. Гаражный, 4 (проектные работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг по теплоснабжению).

Во исполнение вышеуказанного договора с 29.08.2018 специалистами ООО СК «ЭВИС» совместно с инженером по надзору за капитальным ремонтом производственно-технического отдела НКО «РОКР» организовано выполнение мероприятий первого этапа – обследование технического состояния конструктивных элементов в многоквартирных домах.

По результатам обследования конструктивных элементов, к примеру, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Биробиджан, ул. Бумагина, 6, выявлены многочисленные факты перепланировки и переустройства, не отраженные в техническом паспорте на многоквартирный дом.

Основным нормативным документом, регулирующим отношения, связанные с перепланировкой и переустройством квартир, является Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ). Статья 25 ЖК РФ содержит определение понятий переустройства и перепланировки жилого помещения. Переустройством называют установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, а перепланировкой — изменение конфигурации помещения. Оба этих действия требуют внесения изменений в его технический паспорт.

При этом следует отметить, что представленный управляющей компанией ООО УК «Рембытстройсервис» технический паспорт на многоквартирный дом по адресу: г. Биробиджан, ул. Бумагина, 6, не содержит изменений, связанных с многочисленными перепланировками и переоборудованием и в настоящее время является неактуальным. Указанный факт приведет к затруднениям в разработке качественной проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме. К сожалению, значительное большинство технической документации на многоквартирные дома, включенные в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп, требует обновления с внесением достоверных сведений.

На основании вышеизложенного НКО «РОКР» обращается к руководителям управляющих компаний, товариществ собственников жилья с предложением об организации проведения мероприятий по инвентаризации жилищного фонда в целях приведения сведений о технических характеристиках многоквартирных домов в соответствие их фактическому состоянию.

Начальник ПТО

О.И. Бунькова

**Актуализация площади жилых и нежилых помещений**

Уважаемые собственники!

Региональным оператором проводится сверка площади помещений многоквартирных домов по г. Биробиджану и районам Еврейской автономной области. Сверка проводится на основании сведений предоставленных Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Еврейской автономной области и сведений Росреестра.  При внесении изменений площади помещений в большую или меньшую сторону в лицевом счете проводится перерасчет за весь период начисления взносов на капитальный ремонт. (с 01.02.2015 года)

Просим обратить внимание собственников помещений на расчет взноса на капитальный ремонт отраженный в квитанциях, который находится в **Разделе 3. «Расчет размера платы за капитальный ремонт помещения»**. Начисление взносов на капитальный ремонт производится путем умножения общей площади помещения на утвержденный размер взноса на 1 квадратный метр. С 01.01.2018 года утвержденный размер взноса на 1 квадратный метр составляет 5,77 руб.

***Если у собственника помещения возникли вопросы по начислению и оплате взносов необходимо обратиться в расчетный отдел по адресу ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д.46 каб. 7, тел. 8 (42622)2-12-06 или направить заявление по электронной почте******ro\_nkorokr.eao@mail.ru******, WhatsApp +79247402600.***

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.

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.

## Можно ли не платить за капитальный ремонт многоквартирного дома?

Если раньше люди молча «проглатывали» ежегодные повышения тарифов на услуги ЖКХ, то в 2015 году, когда все цены выросли в среднем на четверть, а происходило это параллельно массовому росту безработицы, терпению россиян пришел конец. Разговоры о несправедливых тарифах ЖКХ вышли из кухонь и стали, наконец-то, гласной общенациональной проблемой, обсуждаемой на радио и телевидении не только в виде дежурных новостей, а в качестве одной из самых актуальных и волнующих людей тем.
Почему россияне не хотят оплачивать счета за капремонт
Люди стали выходить на улицы, на митинги. Так, в ряде городов проходили митинги против повышения платы на капитальный ремонт многоквартирных домов. Вопрос, который волнует всех — нужно ли вообще платить за капремонт по таким высоким несправедливым тарифам, да еще и непонятно как рассчитанным.
На основании чего, например, жители одних городов должны платить по тарифу в 6 раз (!) больше жителей других городов? Города схожи по количеству населения, климату и уровню зарплат, как так получилось? Еще больше удивляются собственники квартир в новостройках — еще въехать не успели, дом только сдали, а уже платить за капитальный ремонт почему-то. Да пожилые собственники-новоселы до него, может, и не доживут!
Юридически обоснованный ответ
В общем, понятно, почему люди не хотят платить, перейдем к вопросу, насколько это законно и что будет, если не платить за капремонт.
Установленный взнос является обязательным, наряду с оплатой услуг на водоснабжение или электричество. Следовательно, при отказе от оплаты (полном или частичном) на неплательщика будут начисляться проценты за просрочку. Основанием для этого является статья 155 (ч. 14.1) действующего ЖК РФ.
Согласно законодательству, в случае дальнейшего уклонения от уплаты либо при регулярной неполной оплате взноса, в отношении неплательщика могут быть приняты такие меры:
— арест имущества;
— изъятие имущества;
— запрет на пересечение границы РФ.
Для взыскания задолженности фонд капремонта будет подавать на должника в суд. Само собой, это не будут делать сразу – за месяц просрочки или за недоплаченные 100 рублей вам вначале будут приходить уведомления. Как правило, претензии у коммунальщиков возникают только после полугода просрочки платежей.
Вдобавок, следует отметить, что судом и прочими проблемами ЖКХ угрожает и тем, кто имеет долги по прочим коммунальным услугам. Однако при этом миллионы людей спокойно живут, годами недоплачивая за них. Конечно, против некоторых все-таки принимаются какие-то меры, но на данный момент нет массового преследования должников. Пока что сложно говорить, что это касается и взносов на капремонт – слишком мало времени прошло с момента их появления. Однако уже сейчас есть те, кто ни разу их не уплачивал, и пока что случаи, когда это серьезно наказывалось, широким слоям населения не известны.
Юрисконсульт НКО «РОКР» разъясняет:
«Данный платеж является обязательным наравне с прочими коммунальными услугами. То есть, собственник жилья не имеет выбора: платить или не платить взнос. Ведь у вас никто не будет спрашивать, хотите ли вы заплатить штраф, или выплатить алименты, или погасить кредит в банке? То же самое и в данном случае.
Конечно, вы можете принять решение и не уплачивать данный взнос. Однако действующее законодательство предусматривает и меры воздействия в таких случаях. В частности – закон «Об исполнительном производстве», статья № 64, части 7, 15 и 87. Изначально должник получит уведомление, затем может последовать судебный иск, который уже настоятельно не рекомендуется игнорировать. При этом учтите, что помимо погашения долга вам придется уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, а вдобавок – исполнительный сбор: 7% от суммы долга».
Основные положения Жилищного кодекса, касающиеся капитального ремонта. Для удобства собственников, которые наверняка не знакомы со всеми статьями ЖК РФ, приведем ключевые нюансы.
Установленные взносы оплачиваются в обязательном порядке.
Размеры взноса на капремонт определяются отдельно каждым субъектом федерации.
Формула расчета взноса – площадь квартиры (в квадратных метрах) умножается на установленный размер платежа. К примеру, для нашего региона установлен размер взноса 5,77 рублей, площадь квартиры – 40 «квадратов». Умножаем 5,77 на 40 – получаем 230,8.
Взносы на капремонт обязаны платить владельцы жилой и нежилой недвижимости, которая имеется в многоквартирных домах (владельцы квартир, а также собственники коммерческих объектов – парикмахерских, салонов, магазинов – расположенных на первом этаже).
Перечисляемые средства предназначены для проведения ремонта общего имущества.
Перечисляемые средства поступают на счета региональных фондов или на счета домов.

Юридический отдел