Оплата взносов по нежилым помещениям

Уважаемые собственники нежилых помещений!

Собственники нежилых помещений – физические лица, уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (квитанций), представляемых Региональным оператором, который вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы взносов т.е. 25 число месяца следующий за отчетным периодом. В квитанциях по взносам на капитальный ремонт за октябрь месяц по нежилым помещениям произведен расчет взноса за период октябрь- декабрь 2017 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

10.11.2017

Кап-кап-капремонт

Жильцам позволят сэкономить на капитальном ремонте и освободят от платы за поверку счетчиков
Минстрой намерен снять с собственников обязанность по проведению поверки счетчиков горячей и холодной воды, а также установить предельный размер стоимости капремонта. Обе нормы выгодны для владельцев квартир. Денег будет тратиться меньше, а вот использоваться собранные средства станут рациональнее.

Сегодня за своевременную поверку счетчиков отвечает собственник и делает ее за свой счет. Если просрочить дату очередной ревизии, квартиру переведут на уплату за воду по нормативу.
Минстрой работает над созданием систем учета потребления коммунальных ресурсов онлайн. В этом случае не нужно самостоятельно передавать показания счетчиков, а также нет необходимости устанавливать такой счетчик и проводить его поверку. Ответственность за обслуживание и поверку приборов учета может быть возложена на ресурсоснабжающие организации, сообщил замглавы минстроя, главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.
«Сейчас счетчики воды — головная боль граждан. Как только они станут головной болью управляющей компании либо поставщика ресурсов, эти организации будут заинтересованы в том, чтобы поверки действительно производились, чтобы счетчик работал точно. И ситуация сразу поменяется. Ведь нет же у граждан проблем с электрическими счетчиками, которые обслуживает сам поставщик электроэнергии», — рассказал накануне на «Деловом завтраке» в «Российской газете» глава Росаккредитации Алексей Херсонцев.
По его словам, проверить, как реально проводятся выездные поверки в каждой квартире, невозможно. «Было несколько случаев, когда мы по жалобам граждан проводили проверки и за выявленные нарушения приостанавливали деятельность недобросовестных организаций, — отметил он. — Но дальше иногда оказывалось, что та территория, на которой они работали, осталась вовсе без этой услуги, и как быть в этой ситуации гражданам — непонятно».



Как рассказали «РГ» в Росстандарте, сейчас проводится эксперимент по апробации централизованной поверки счетчиков воды в отдельных городах или их районах, по его результатам могут быть внесены поправки в законодательство. Проект проводится при совместном участии Росстандарта, минпромторга, минстроя и других ведомств. Ожидается, что новый порядок защитит людей от мошенничества, повысит прозрачность взаимодействия поставщика услуг и потребителя, снизит стоимость услуг по поверке.
Сейчас мошенники звонят и пишут письма, обходят квартиры и убеждают собственников, что пора бы заплатить за поверку. Иногда они знают даты планируемой поверки, а иногда просто врут, что она нужна ежегодно. Для справки: поверка счетчика горячей воды производится через 4 года, а холодной — через 6 лет. Отмена «поверочной повинности» позволит с чистой совестью забыть об этих датах.
Автоматические системы также позволят выявить комплексные проблемы сетей: предупредить аварии, отследить потери и кражу ресурсов. «При этом нужна именно система учета. Каждому ставить свой прибор со своими параметрами неэффективно», — сообщил Андрей Чибис и отметил, что автоматизированные системы должны быть организованы за счет тех, кто управляет городским хозяйством.
Такие системы устанавливаются на дом в целом, как в новостройках, так и в старом жилом фонде при проведении капремонта.
Еще одна норма, которая должна оптимизировать расходование средств, собранных с собственников квартир, — утверждение предельной стоимости капитального ремонта. Регионы должны сделать это до конца ноября в соответствии с методикой минстроя. Стоимость будет зависеть от типологии домов. За ее основу может быть принят период постройки дома, материал стен и крыши, тип фундамента, степень оснащенности инженерным оборудованием. Также методика содержит перечень затрат на капремонт: цена стройматериалов, оплата труда строителей, эксплуатация машин и другие расходы, из которых складывается предельная стоимость. Методика утверждена в сентябре, в минстрое не сомневаются, что у регионов на подготовку было достаточно времени.
«Число отремонтированных домов уже приближается к 100 тысячам, капремонт заработал в плановом режиме, и теперь наша задача — повышение его эффективности», — прокомментировал требование к регионам Чибис.
Вопрос установления справедливой цены один из самых насущных сегодня для проведения качественного капитального ремонта. Как завышение стоимости работ и материалов, так и занижение имеет весьма негативные последствия. Эксперты уверены, что польза нормы даже не в снижении конечной стоимости капремонта, а в устранении перекосов. «К примеру, в Ленинградской области установка лифта стоит 3 миллиона рублей, а в Саратовской — 1,2 миллиона», — рассказывает исполнительный директор «ЖКХ контроль» Светлана Разворотнева. Предельная стоимость для каждого региона позволит устранить такие диспропорции, считает она, и ввести единообразный подход к расчету стоимости ремонта.



Эксперты надеются, что увидеть с помощью новой методики можно будет и случаи радикального занижения стоимости капремонта. «Региональные операторы пытаются максимально снизить стоимость капремонта. И будут делать это и дальше, чтобы за меньшие деньги сделать большее количество работ по капремонту», — говорит Игорь Кокин, эксперт Научно-образовательного центра федеральных и региональных программ Высшей школы государственного управления (ВШГУ) РАНХиГС.
До конца ноября регионы должны утвердить предельную стоимость капремонта  на разные типы домов
Казалось бы, что плохого в низкой стоимости? Но все имеет свою цену, и работа тоже. Занижение цен приводит к отказу подрядчиков выполнять работу, закупке дешевых и некачественных материалов, проведению не всех необходимых работ. «Во многих субъектах были случаи, когда подрядчик отказывался выполнять работу из-за низкой цены», — отмечает Игорь Кокин.
Даже если найти подрядчиков удается, экономия часто выходит боком. «К примеру, в одном регионе перекрыли крышу, но оставили уже сгнившие опорные балки. В другом случае собственники утвердили смету, а оператор потом убрал из нее некоторые работы, чтобы подогнать цену капремонта к определенной сумме, в итоге невозможно зайти на крышу, потому что на ней не сделаны мостки и ограждение», — говорит Кокин. Эксперты выступают за то, чтобы региональные операторы не ставили себе целью добиться самой низкой цены во что бы то ни стало.
Предельная цена позволит собственникам получить в пользование действенный механизм влияния на стоимость ремонта. По крайней мере, им не придется гадать, откуда взялись цифры в смете капремонта. Кокин напомнил, что предельная стоимость применяется только региональным оператором при проведении капремонта в рамках «общего котла». И не применяется, когда капремонт делается жителями, которые копили деньги на ремонт на спецсчетах.

Текст: Ирина Жандарова, Игорь Зубков
Российская газета — Столичный выпуск №7416 (250)
https://rg.ru/2017/11/02/minstroj-razrabotaet-onlajn-sistemu-ucheta-rashoda-kommunalnyh-resursov.html

14.11.2017

Приняты работы по капитальному ремонту

Приняты работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смидовичского района

В рамках краткосрочного плана реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2017 год завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее — МКД), расположенных на территории Смидовичского района Еврейской автономной области по адресам:
— п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26;
— п. Николаевка, ул. Дорошенко, 4.
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») 09 и 10 ноября 2017 года оценили качество выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по указанным адресам.
В МКД № 26 по ул. Вокзальной в п. Приамурский специалисты подрядной организации ООО «Проект-АПМ» выполнили капитальный ремонт фундамента: произведено усиление фундамента (стеновой панели) монолитными железобетонными обоймами, установлены закладные детали, выполнена гидроизоляция, ремонт швов между стеновыми панелями и др. в соответствии с рабочей документацией архитектурно-строительного решения, разработанной проектной организацией ИП Григорьевым С.Б.
Стоимость работ по капитальному ремонту фундамента в указанном МКД согласно заключенному с ООО «Проект-АПМ» договору от 01.09.2017 № 12-КР/2017 составляет 364 321,00 рубль, стоимость работ по разработке проектно-сметной документации составляет 87 610,00 рублей.
Сумма взносов на капитальный ремонт, начисленная собственникам помещений в МКД по адресу: ЕАО, Смидовичский район, п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26, по состоянию на 01.10.2017 – 184 686,41 рублей; оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 161 315,68 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений на достаточном уровне — процент собираемости взносов составляет 87,3.
В МКД № 4 по ул. Дорошенко в п. Николаевка подрядной организацией ООО «Проект-АПМ» капитально отремонтирована крыша, выполнены работы по замене трубопроводов внутридомовых инженерных систем устройству контура заземления молниезащиты, 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 ООО «Проект-АПМ» договору от 09.06.2017 № 10-КР/2017 составляет 1 310 405,00 рублей, стоимость работ по разработке проектно-сметной документации составляет 30 000,00 рублей
Сумма взносов на капитальный ремонт, начисленная собственникам помещений в МКД по адресу: ЕАО, Смидовичский район, п. Николаевка, ул. Дорошенко, 4, по состоянию на 01.10.2017 – 39 720,09 рублей; оплачены взносы на капитальный ремонт в сумме 28 719,02 рублей. Платежная дисциплина собственников помещений на недостаточном уровне — процент собираемости взносов составляет 72,3.
При рассмотрении приемочными комиссиями вопросов о приемке работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД по вышеуказанным адресам, выполненных подрядной организацией ООО «Проект-АПМ», со стороны заказчика — представителей НКО «РОКР», представителей управляющих компаний ООО УК «Николаевка ЖКХ» и ООО «Светоч», администраций муниципальных образований «Николаевское городское поселение» и «Приамурское городское поселение», которые входят в состав приемочных комиссий, замечания и претензии отсутствовали, сомнений в качестве выполненных работ не возникло.
Комиссионно решено принять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД по адресам:
— ЕАО, Смидовичский район, п. Николаевка, ул. Дорошенко, 4;
— ЕАО, Смидовичский район, п. Приамурский, ул. Вокзальная, 26.

Начальник ПТО О.И. Бунькова
10.11.2017

14.11.2017

Способы оплаты взноса

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», 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.
При оплате взноса с помощью системы «Сбербанк Онлайн» Вас необходимо обратить внимание на сформированную квитанцию (чек). Если в квитанции отразилась комиссия то оплата взноса произведена неверно. На сайте НКО «РОКР» размещена инструкция оплаты через систему «Сбербанк Онлайн». (вкладка- «СОБСТВЕННИКАМ»-«ПОСОБИЯ И ИНСТРУКЦИИ»-«ИНСТРУКЦИИ»- «ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ» )
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), необходимо только ввести сумму платежа. Обращаем Ваше внимание, что на квитанции два ШТРИХ КОДА — Первый для оплаты ПЕНИ, второй для оплаты ВЗНОСА.
Также имеется возможность оплаты взносов в отделениях Почты России, в ООО «Расчетно-кассовый центр» и во всех пунктах приема платежей через систему «Город», при оплате в указанных организациях взимается комиссия.

20.11.2017

Гарантии на сохранность средств собственников

Собственников жилья часто интересует вопрос сохранности денежных средств, собранных на капитальный ремонт. Жилищным кодексом Российской Федерации предоставлены гарантии сохранности таких средств.
Напомним, существует два способа накопления взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома: счет регионального оператора и специальный счет, открытый в отношении одного многоквартирного дома.
В первом случае средства, внесенные собственниками на капитальный ремонт, поступают на единый счет регионального оператора, так называемый «общий котел». В ЕАО такой счет открыт в ПАО Сбербанк. Данная кредитная организация была выбрана в ходе открытого конкурса и занимает первое место в рейтинге надежности Центрального Банка России. Общая величина финансового капитала на январь 2017 года превышает 22 миллиарда рублей. Также является самым надежным банком России по версии Forbes.
Ежемесячно на остаток средств, хранящихся на счете, банк начисляет проценты, тем самым обеспечивается защита от инфляции, минимизируется риск обесценивания уже собранных средств. Все накопленные собственниками средства направляются только на финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Их нельзя потратить на другие нужды, например, на содержание Фонда капитального ремонта (хозяйственные нужды, заработную плату сотрудникам, аренду помещения). За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство Еврейской автономной области. Что касается средств, формируемых на специальном счете, то они также могут быть направлены только на проведение капитального ремонта.
При выборе кредитной организации в целях открытия специального счета в банке владелец счета (региональный оператор, товарищество собственников жилья, управляющая организация, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив) может руководствоваться рейтингом надежности банков, составленным Центробанком России. Основное условие, которое должно соблюдаться при выборе кредитной организации, касается величины собственных средств банка, она должна составлять не менее 20 миллиардов рублей.
Согласно действующему законодательству, в случае признания владельца специального счета банкротом, взносы на капитальный ремонт не участвуют в конкурсной массе. То есть на денежные средства, накопленные собственниками, не будут обращены взыскания по неисполненным обязательствам владельца специального счета.
Таким образом, государством предоставлены гарантии сохранности накопленных взносов на капитальный ремонт независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта.
Согласно ст. 13 п. 4 закона от 28.06.2013 г. № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области» средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, при этом такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

Хотелось бы остановиться на моменте, связанном с расходованием средств фондов капитального ремонта
Согласно ст. 13 п. 4 областного закона № 324-ОЗ «О создании системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области» от 28.06.2013 г. средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования области. В соответствии с областным законом № 324-ОЗ и с приказом регионального оператора № 02/01-ОД от 29.01.2015 года закреплены 26 расчетных счетов для формирования фонда капитального ремонта по муниципальным образованиям городским и сельским поселениям:
Региональный оператор направляет в муниципальные образования информацию о собранных средствах и о проценте собираемости в разрезе поселений области, а также финансовую возможность регионального оператора для оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, которые утверждены краткосрочными планами муниципальных образований ЕАО.
За десять месяцев 2017 года процент собираемости по области в целом составляет 75,6 %.
Анализируя процент в рамках каждого поселения можно увидеть, что на сегодняшний день уровень 50% сбора переступили все поселения.
— до 60 % сбора составляет в МО:
Теплоозерское ГП, Бирское ГП, Найфельдское СП
До 70 % сбора:
Нагибовское СП
В остальных поселениях уровень собираемости составляет более 70 %.
Региональный оператор имеет право израсходовать 90 % от поступивших взносов на капитальный ремонт согласно областного закона № 324–ОЗ. Муниципальным образованиям при формировании краткосрочных планом необходимо учитывать финансовую возможность оплаты за работы по капитальному ремонту.
Хотелось еще отметить, финансовая возможность оплаты за выполненные работы формируется при проценте собираемости предыдущего года. Размер плановых поступлений взносов зависят от процента собираемости прошлого года.

20.11.2017

Кто несет ответственность?

Кто несет ответственность в случае, если капитальный ремонт не проведен в сроки, установленные региональной программой?

Региональная программа капитального ремонта включает в себя плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (п. 3 ч. 1 ст. 168 ЖК РФ).
В зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта проведение ремонта обеспечивается региональным оператором или самими собственниками помещений в МКД.
Не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ).
Согласно ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД. Ответственность регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в МКД формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, закреплена ч. 6 ст. 182 ЖК РФ.
Кроме того, ст. 188 ЖК РФ закреплено, что убытки, причиненные собственникам помещений в МКД в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

Юридический отдел

21.11.2017