

Сфера жилищно-коммунального хозяйства без коррупции

Что такое взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах?

Согласно статье 8 Налогового кодекса Российской Федерации платеж в форме налога носит безвозмездный характер, а сбор предполагает совершение в отношении его плательщика органом государственной власти либо органом местного самоуправления юридически значимого действия.

Взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах не обладает указанными признаками налога либо сбора и направлен на финансирование работ и услуг по капитальному ремонту имущества, принадлежащего плательщикам взноса. Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по уплате ежемесячного взноса на капитальный ремонт, если такой дом включен в Региональную программу капитального ремонта, предусмотрена частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт является одной из составляющих платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации). Согласно части 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность и порядок предоставления субсидии. Согласно части 5 указанной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Таким образом, задолженность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, в том числе в части взносов на капитальный ремонт, может служить основанием для отказа в предоставлении субсидии.

Расходование средств фонда капитального ремонта осуществляется созданной субъектом Российской Федерации специализированной некоммерческой организацией – региональным оператором. Необходимо отметить, что субъект Российской Федерации как учредитель регионального оператора несет субсидиарную ответственность по его обязательствам. Данная ответственность включает в себя обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых уплачивают установленные взносы на капитальный ремонт. Кроме того, согласно статье 18 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, 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 счете, счетах этого же регионального оператора, при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области.

Когда у собственника возникает обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт общего имущества?

Если право собственности в многоквартирном доме не оформлено, следовательно, у собственника отсутствует обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт общего имущества.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникает в момент перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах

одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Свидетельство о государственной регистрации права в связи с государственной регистрацией права общей долевой собственности на объекты недвижимости собственнику помещений в многоквартирном доме не выдается. Таким образом, собственник жилого помещения также является собственником своей доли в праве общей долевой собственности. Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Ответы на насущные вопросы

Уплата взноса на капитальный ремонт - обязанность или право собственника?

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» в Жилищный кодекс Российской Федерации введен раздел IX, определяющий правовые основы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таком доме. Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по ежемесячной уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлена частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт – это обязательный ежемесячный платеж собственника помещения в многоквартирном доме, предназначенный для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для использования в иных целях, установленных федеральным законом (пункт 3 статьи 2 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» (далее – Закон № 127-ОЗ)). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная в установленном порядке региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (часть 1 статьи 12-1 Закона № 127-ОЗ)). На территории Свердловской области региональная программа утверждена постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы» и опубликована 29 апреля 2014 года. Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, и включенных в указанную региональную программу капитального ремонта, возникла с ноября 2014 года.

Каким образом выделяются бюджетные средства на строительство газопровода для газификации жилых домов?

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопрос организации газоснабжения населения в границах муниципального образования относится к вопросам местного значения. Органы местного самоуправления посредством разработки и утверждения долгосрочных муниципальных программ самостоятельно определяют сроки и возможные источники финансирования конкретных объектов на своих территориях, исходя из приоритетности задач и перспективных направлений развития территорий муниципального образования.

На основании Закона Свердловской области от 15 июля 2005 года № 70-ОЗ «О предоставлении отдельных межбюджетных трансфертов из областного бюджета и местных бюджетов в Свердловской области» (статьи 10, 11, 12) для решения вопросов по организации газоснабжения населения муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, может быть оказана государственная поддержка в виде предоставления субсидии из бюджета Свердловской области.

Субсидии из бюджета Свердловской области предоставляются муниципальным образованиям в порядке отбора на реализацию проектов капитального строительства по развитию газификации муниципального значения (по строительству распределительных газопроводов) в рамках государственных программ:

1) по проектам капитального строительства по развитию газификации в городских населенных пунктах – в рамках государственной программы Свердловской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 29.10.2013 № 1330-ПП;

2) по проектам капитального строительства по развитию газификации в сельских населенных пунктах – в рамках государственной программы Свердловской области «Развитие агропромышленного комплекса и потребительского рынка Свердловской области до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 23.10.2013 № 1285-ПП.

Порядок отбора муниципальных образований для предоставления субсидий из бюджета Свердловской области на осуществление мероприятий по развитию газификации и порядок предоставления субсидий утверждены в составе соответствующей государственной программы. Субсидии на разработку проектной документации не выделяются.

Могут или нет размещаться предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе и другие на территории дворов жилых зданий?

Пунктом 2.10 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» предусмотрено, что на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, а также автостоянок, кроме гостевых.