

О ВЗИМАНИИ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

12 апреля 2016 года Конституционным Судом Российской Федерации было вынесено решение по делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Поводом к рассмотрению дела явились запросы двух групп депутатов Государственной Думы, по мнению которых изменения, внесенные в ЖК РФ в конце 2012 года, предусматривающие создание региональных систем капремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — МКД) за счет собственников, вступают в противоречие с нормами Конституции РФ.

Так, на сегодняшний день ч. 1 ст. 169 ЖК РФ возлагает на собственников жилых помещений в МКД обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

По мнению заявителей, наличие такой обязанности у собственников приватизированных жилых помещений, в которых бывшим наймодателем не был произведен капитальный ремонт, фактически освобождает последнего от исполнения ст. 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в соответствии с которой за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Кроме того, с точки зрения заявителей, ежемесячные взносы на капитальный ремонт фактически являются налогом, однако они не предусмотрены налоговым законодательством, и, следовательно, их взимание противоречит нормам Конституции РФ.

Конституционный Суд пришел к выводу о том, что положение части 1 статьи 169 ЖК РФ не затрагивает порядок исполнения бывшим наймодателем обязанности по производству капитального ремонта МКД, а взносы на капитальный ремонт общего имущества в таких домах уплачиваются в целях финансирования проведения последующих капитальных ремонтов.



В части соотношения ч. 1 ст. 169 ЖК РФ с нормами налогового права Конституционный Суд указал, что взносы на капитальный ремонт носят неналоговую природу ввиду того, что обладают целым рядом признаков, отличающих их от налогов.

Так, в соответствии с Налоговым кодексом РФ под налогами понимаются обязательные, индивидуально безвозмездные платежи, взимаемые с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Взносы на капитальный ремонт, напротив, носят возмездный характер и предназначены для оплаты расходов на осуществление капитального ремонта общего имущества в МКД. Кроме того, взносы перечисляются не в бюджет, а зачисляются — в зависимости от избранного собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта — либо на специальный счет в кредитной организации (банке), либо на счет регионального оператора.

Ч. 4 ст. 170 ЖК РФ возлагает на собственников помещений, которые предпочли формирование фон-

да капитального ремонта на специальном счете, дополнительные обязанности, связанные с определением размеров ежемесячного взноса на капитальный ремонт, выбором владельца специального счета и кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Однако данная норма также не признана противоречащей Конституции РФ ввиду того, что по своему существу она позволяет в полной мере обеспечить свободу волеизъявления собственников помещений в МКД при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Еще одно противоречие Конституции РФ, на взгляд заявителей, заключается в установлении ч. 7 ст. 170 ЖК РФ возможности принятия органами местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении МКД, собственники которого не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта либо выбрали, но не реализовали его в установленном законом порядке. По мнению депутатов, такое решение фактически влечет за собой произвольное — вне зависимости от воли собственников помещений в МКД, которые по объективным причинам не смогли выбрать способ формирования фонда капитального ремонта, — распоряжение органом

местного самоуправления их ежемесячными взносами на капитальный ремонт, то есть допускает возможность распоряжения собственностью граждан без их на то согласия.

Однако Конституционный Суд разъяснил, что положения ч. 7 ст. 170 ЖК РФ обеспечивают возможность формирования фонда капитального ремонта (и, следовательно, в дальнейшем — проведения капитального ремонта) в том числе и в тех домах, собственники помещений в которых не выбрали по тем или иным причинам способ формирования такого фонда. При отсутствии такой возможности ничто не препятствовало бы износу жилых домов до состояния, угрожающего жизни и здоровью жильцов такого дома.

Более того, принятие органом местного самоуправления такого решения допускается только при условии, что им были предприняты необходимые меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, а также меры, направленные на оказание помощи собственникам помещений МКД в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации.

Решения, принятые муниципалитетами вразрез с данным порядком, могут быть оспорены заинтересованными лицами в судебном порядке.

Также заявителями оспаривалась конституционность ч. 4 ст. 179 ЖК РФ, согласно которой средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

По мнению заявителей, данное положение фактически возлагает на собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязанность по содержа-

нию не принадлежащего им имущества, в то время как в силу статей 210 и 249 ГК РФ и статьи 39 ЖК РФ бремя содержания имущества несет его собственник.

По данному вопросу Конституционный Суд отметил, что оспариваемое законоположение позволяет обеспечить необходимое финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в порядке очередности, предусмотренной соответствующей региональной программой, поскольку собрать в короткий срок достаточные для проведения капитального ремонта суммы исключительно или преимущественно за счет взносов собственников помещений в таких домах, как правило, не представляется возможным. Очередность проведения капитального ремонта в МКД при этом зависит от технического состояния домов и может быть оспорена в судебном порядке, равно как и неисполнение региональной программы капитального ремонта, установившей такую очередность.

Таким образом, Конституционный Суд признал нормы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД соответствующими Конституции РФ, при этом указав, что на законодательном уровне надлежит установить механизм исполнения обязанности по проведению капитального ремонта бывшими наймодателями домов, нуждавшихся на момент приватизации в капитальном ремонте, а также предусмотреть правовой механизм функционирования региональных операторов, обеспечивающий в случае прекращения деятельности конкретного регионального оператора непрерывность исполнения обязательств по капремонту перед собственниками помещений, и предусмотреть дополнительные меры, направленные на обеспечение информирования собственников и управляющих организаций о содержании региональной программы капремонта и критериях оценки состояния МКД, на основании которых определяется очередность проведения капремонта.

АННА МАЛАШЕНКО,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
ЮРИДИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ ХАБАРОВСКА

ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Филиал Федеральной кадастровой палаты по Хабаровскому краю информирует.

С 01 июля 2016 года вступают в силу изменения в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров.

Принятые меры должны способствовать улучшению качества кадастровых работ и минимизации ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости, а также существенно повысить уровень защищенности прав собственников недвижимости.

Одним из главных изменений в Законе является обязательное членство кадастровых инженеров в соответствующих саморегулируемых организациях (СРО). Контроль за профессиональной деятельностью кадастрового инженера возложен на СРО, членом которой он является.

Кадастровый инженер должен будет также иметь договор обязательного страхования гражданско-ответственности. Таким образом, убытки, причиненные действиями (или бездействием) кадастрового инженера заказчику ка-

дастровых работ или третьим лицам, подлежат возмещению по договору страхования.

Законом введены новые требования к профессиональной подготовке кадастровых инженеров. Помимо профессионального высшего образования и сдачи квалификационного экзамена потенциальному кадастровому инженеру потребуется наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет. Также вводится обязанность кадастрового инженера раз в три года проходить обучение по программе повышения квалификации.

Кадастровые инженеры, сведения о которых внесены в государственный реестр кадастровых инженеров до 1 июля 2016 года включительно, могут осуществлять кадастровую деятельность до 1 декабря 2016 года. Для включения в состав членов СРО им не требуется прохождение стажировки и сдача теоретического экзамена, а требование о наличии необходимого образования не применяется до 1 января 2020 года.

ИНФОРМАЦИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНА ФИЛИАЛОМ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ
ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

ПРОДЛЕН СРОК ДОБРОВОЛЬНОГО ДЕКЛАРИРОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ АКТИВОВ И СЧЕТОВ (ВКЛАДОВ) В БАНКАХ

Управление ФНС России по Хабаровскому краю информирует о том, что срок добровольного декларирования физическими лицами активов и счетов (вкладов) в банках продлен до 1 июля 2016 года (Федеральный закон от 29.12.2015 № 401-ФЗ).

Это значит, что 30 июня 2016 года — последний день, когда заявители могут задекларировать свое имущество (недвижимость, ценные бумаги, контролируемые иностранные компании, банковские счета), в т. ч. контролируемое через номинальных владельцев.

Цель закона о добровольном декларировании — обеспечить правовые гарантии сохранения капитала и имущества физических лиц, защитить имущественные интересы граждан, в том числе за пределами России, а также создать стимулы для добросовестного исполнения обязанностей по уплате налогов и сборов.

Специальную декларацию заявитель представляет в налоговый орган только на бумажном носителе лично либо через уполномоченного представителя.

Форма специальной декларации заполняется от руки или распечатывается на принтере. При этом печатную форму декларации можно подготовить с помощью программного обеспечения на сайте ФНС России в разделе «Программные средства»/«Комплексное решение для юридических лиц и физических лиц» (версия 4.41 изменения 3).

Физические лица вправе представить специальную декларацию непосредственно в ФНС России по адресу: г. Москва, Рахмановский пер., 4, стр. 1, а также в налоговые органы по месту жительства (месту пребывания). Для удобства и планирования визита можно воспользоваться сервисом «Онлайн-запись на прием в инспекцию», услуга «Налоговая и бухгалтерская отчетность, НДФЛ/Прием деклараций о доходах».

Более подробно с порядком и особенностями представления спецдеклараций можно ознакомиться на официальном сайте ФНС России в разделе «Прием специальных деклараций (декларирование активов и счетов)».

ИНФОРМАЦИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНА
УФНС ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ