

5.2.4. Финансы

Научная статья

УДК 336.027

<https://doi.org/10.37493/2307-907X.2024.1.7>

НАЛОГОВОЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Наталья Станиславовна Бескоровайная

Северо-Кавказский федеральный университет (д. 1, ул. Пушкина, Ставрополь, 355017, Российская Федерация)
nsb20095@mail.ru; <https://orcid.org/0009-0007-7062-5566>

Аннотация. Введение. Актуальность проблемы государственного регулирования процессов финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (МКД) обусловлена необходимостью продления сроков службы зданий, а также улучшения обеспеченности населения качественным жильем. **Цель** исследования заключается в обосновании механизма налогового стимулирования внебюджетного финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. **Материалы и методы.** Рассмотрены основные положения законодательства, регламентирующие проведение капитального ремонта МКД, порядок исчисления налогов организациями и физическими лицами – его участниками. Проанализирована практика проведения капитального ремонта МКД на примере Ставропольского края. **Результаты и обсуждение.** Выявлены основные проблемы организации капитального ремонта МКД, одной из которых является недостаточное финансирование работ. Определены участники отношений по капитальному ремонту МКД: собственники помещений, управляющие организации (управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы), региональный оператор, подрядчики, органы власти субъектов федерации и муниципалитетов, Фонд развития территорий. Анализ положений законодательства по вопросам налогообложения позволил сделать вывод, что налоговые преференции для управляющих организаций и регионального оператора не носят стимулирующего характера. Они являются структурными элементами налога на добавленную стоимость и налога на прибыль организаций, позволяющими выполнять возложенные функциональные обязанности. Так, эти организации вправе не учитывать собранных взносов на капитальный ремонт и бюджетных субсидий, рассматривая их как средства целевого финансирования при исчислении налога на прибыль организаций. Кроме того, они не включают в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость средства, формирующие фонды капитального ремонта МКД. **Заключение.** Для стимулирования внебюджетного финансирования работ по капитальному ремонту МКД предложено ввести имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц для собственников помещений в размере уплаченных взносов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт МКД, фонд капитального ремонта, налог на доходы физических лиц, налоговые льготы

Для цитирования: Бескоровайная Н. С. Налоговое стимулирование капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2024. № 1 (100). С. 72–80. <https://doi.org/10.37493/2307-907X.2024.1.7>

Конфликт интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Статья поступила в редакцию 08.09.2023;
одобрена после рецензирования 21.09.2023;
принята к публикации 28.09.2023.

Research article

TAX INCENTIVE TO OVERHAUL APARTMENT BUILDINGS

Natalia S. Beskоровainia

North-Caucasus Federal University (1, Pushkin st., Stavropol, 355017, Russian Federation)
nsb20095@mail.ru; <https://orcid.org/0009-0007-7062-5566>

Abstract. Introduction. The relevance of the problem of state regulation of financing processes and capital repairs of common property of apartment buildings is due to the need to extend the service life of buildings, as well as improve the provision of high-quality housing to the population. **Goal.** The purpose of the study is to justify the mechanism of tax incentives for extrabudgetary financing of capital repairs of common property of apartment buildings. **Materials and methods.** The main provisions of the legislation regulating the overhaul of apartment buildings, and the procedure for calculating taxes by organizations and individuals - its participants are considered. The practice of major repairs of apartment buildings on the example of the Stavropol Territory was analyzed. **Results and discussion.** The main problems of organizing the overhaul of apartment buildings were identified, including insufficient funding for work. Participants in the overhaul relationship have been identified: owners of premises, management organizations (management companies, homeowners' partnerships, housing cooperatives), regional operator, contractors, authorities of the constituent entities of the federation and municipalities, and the Territory Development Fund. Analysis of the provisions of the legislation on taxation issues made it possible to conclude that tax preferences for management organizations and the regional operator are not stimulating. They are constructive elements of value added tax and corporate income tax, allowing them to perform their functions. Thus, these organizations have the right not to take into account the collected contributions for major repairs and budget subsidies, considering them as funds of targeted financing when calculating the income tax of organizations. In addition, they do not include in the tax base for value added tax funds forming funds for the overhaul of apartment buildings. **Conclusion.** In order to stimulate extra-budgetary financing of work on the overhaul of the MKD, it is proposed to introduce a property tax deduction for personal income tax for owners of premises in the amount of contributions paid.

Keywords: housing and communal services, overhaul of apartment buildings, capital repair fund, personal income tax, tax breaks

For citation: Beskorovainaya NS. Tax incentive to overhaul apartment buildings. Newsletter of North-Caucasus Federal University. 2024;1(100):72-80. (In Russ.) <https://doi.org/10.37493/2307-907X.2024.1.7>

Conflict of interest: the author declares that there is no conflict of interest.

The article was submitted 08.09.2023;

approved after reviewing 21.09.2023;

accepted for publication 28.09.2023.

Введение / Introduction. В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. подчеркивается актуальность проблемы своевременного обновления жилищного фонда за счет проведения капитального ремонта [1]. Своевременно проводимый капитальный ремонт позволяет существенно продлевать срок службы многоквартирных домов (МКД), таким образом, отчасти решать проблему обеспечения населения жильем, снижать социальное напряжение в обществе [2].

Необходимость государственного участия в системе отношений по организации и финансированию капитального ремонта МКД в Российской Федерации обусловлена следующими обстоятельствами:

- низкие доходы части населения, для которых жилищно-коммунальные платежи являются значимой статьей расходов. Так, в 2021 г. для первой децильной группы домашних хозяйств по величине среднедушевых располагаемых ресурсов доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг составила 13,6 % [3, с. 58];
- несоответствие жилищных условий растущим запросам граждан относительно уровня комфорта, экологичности и безопасности жилья [1];
- невозможность по различным причинам принятия собственниками помещений в МКД решений о необходимости своевременного финансирования и организации капитального ремонта [4];
- необходимость принятия неотложных мер по финансированию и организации капитального ремонта общего имущества МКД при возникновении аварийных ситуаций.

В СССР имущество МКД, включая квартиры, в основном находилось в собственности государства, которое несло ответственность за капитальный ремонт этого имущества. После массовой приватизации жилья, проводимой с начала 1990-х годов, ситуация изменилась. В 2021 г. в Российской Федерации в собственности граждан находилось 91,6 % площади помещений, государства – 2,3 %, муниципальных образований – 3,9 % [3, с. 14].

С 1990-х гг. в России реализовывалась реформа жилищно-коммунального хозяйства. Функция квалифицированного управления общедомовым имуществом МКД была передана управляющим компаниям (УК), товариществам собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативам (ЖК). На конец 2021 г. 98 % МКД управлялись объединениями собственников или управляющими организациями [1].

Насколько остро в стране стоит проблема капитального ремонта жилья, можно судить о том, что в 2021 г. 87,5 % многоквартирных домов построены до 1995 г., износ 12,9 % МКД составляет более 60 %¹.

В 2007 г. был принят федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [5], предусматривающий выделение средств Фонда субъектам Российской Федерации на капитальный ремонт МКД при выполнении определенных условий. В настоящее время он реорганизован в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий».

Ответственность за организацию содержания и ремонта общедомового имущества МКД на основании Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) возложена на собственников жилья, что соответствует зарубежным моделям финансирования капитального ремонта жилищного фонда [6, с. 105]. Согласно пп. 2 п. 1. ст. Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), финансирование капитального ремонта этого имущества также должно осуществляться собственниками помещений в МКД.

Тем не менее нельзя ожидать, что собственники помещений смогут самостоятельно организовать финансирование и своевременное проведение капитального ремонта МКД, так как в ряде случаев они не могут должным образом провести собрания собственников, часть собственников не являются платежеспособными. Кроме того, их представители не обладают специальными познаниями, чтобы организовать работы по капитальному ремонту дома. Таким образом, роль государства в этих вопросах должны быть доминирующей [4].

Таким образом, в настоящее время государственное регулирование капитального ремонта МКД осуществляется в Российской Федерации посредством нормативно-правовых инструментов, а также

¹ Рассчитано автором по: 3, с. 16

административных и экономических (включая оказание финансовой помощи из бюджетов и налоговые льготы).

Материалы и методы исследований / Materials and methods of research. Цель статьи – провести анализ проблем финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и определить налоговые инструменты, способствующие их решению.

Задачи исследования: изучение опыта организации и проведения капитального ремонта МКД в Российской Федерации; по результатам анализа основных положений налогового законодательства обоснование рекомендаций по налоговому стимулированию финансирования капитального ремонта общего имущества МКД.

Проблемы осуществления капитального ремонта МКД рассмотрены на примере Ставропольского края.

Методологической базой исследования послужили труды отечественных исследователей по вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства и налогообложения компаний отрасли. Информационная основа исследования представлена официальными данными Фонда развития территорий, федеральной службы государственной статистики, нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края.

Результаты исследований и их обсуждение / Research results and their discussion

Организация выполнения капитального ремонта МКД. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» капитальный ремонт многоквартирного дома подразумевает устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе их восстановление или замену, в целях улучшения эксплуатационных характеристик этого имущества [5].

Перечень работ, выполняемых в рамках капитального ремонта МКД и финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, установлен в ст. 166 ЖК РФ и в законе субъекта федерации (ремонт или замена внутридомовых инженерных систем, лифтов, крыш, подвалов, фасада и др.). Другие конструктивные элементы ремонтируются за счет дополнительных взносов собственников.

Участниками отношений по капитальному ремонту МКД являются:

- собственники помещений в МКД;
- лица, управляющие общим имуществом в МКД: управляющие компании, ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- региональные операторы;
- подрядчики – ремонтно-строительные организации, осуществляющие капитальный ремонт жилищного фонда;
- органы власти Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований.

Минимальные взносы собственников помещений формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора и специальных счетах. Размер взносов на капитальный ремонт определяется субъектом федерации (ст. 169 ЖК РФ).

Органы власти субъекта федерации обеспечивают своевременность капитального ремонта: устанавливают размер минимального взноса на капитальный ремонт, порядок проведения мониторинга технического состояния МКД, создают регионального оператора и принимают порядок осуществления контроля за целевым расходованием собранных взносов, разрабатывают региональную программу капитального ремонта (ст. 167 ЖК РФ).

Источниками финансирования услуг по капитальному ремонту МКД являются взносы, проценты за использование денежных средств на счете регионального оператора, доходы от размещения этих средств, средства финансовой поддержки из федерального, региональных и местных бюджетов, а также заемные средства (привлеченные собственниками).

Собственники помещений в МКД перечисляют взносы на специальные счета (в том числе регионального оператора) или на счет регионального оператора (в фонд капитального ремонта). В первом случае собственники помещений сами определяют сроки и очередность выполнения работ по капитальному ремонту МКД. Во втором случае капитальный ремонт выполняется в соответствии с региональной программой (ст. 170 ЖК РФ).

Если собственники помещений приняли решение накапливать средства для капитального ремонта на специальных счетах, владельцами таких счетов могут быть лица, осуществляющие управление МКД (УК, ТСЖ, ЖК), или региональный оператор. Эти лица являются номинальными владельцами специального счета и не имеют права распоряжаться средствами на этом счете. Средства, собранные

на спецсчете, могут быть потрачены исключительно на капитальный ремонт и только по решению общего собрания собственников помещений. В обязанности владельца спецсчета (управляющей организации) входит как его открытие, так и предоставление сведений о состоянии счета собственникам помещений и в государственный орган по жилищному надзору.

В соответствии со ст. 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта (ФКР) могут использоваться для:

- оплаты капремонта;
- разработки проектной документации;
- оплаты услуг по строительному контролю;
- обслуживания кредитов и займов, полученных для финансирования капремонта.

Временно свободные денежные средства на спецсчете могут размещаться на основании решения общего собрания МКД на специальном депозите, проценты и денежные средства с депозита возвращаются на спецсчет. Средства финансовой поддержки также зачисляются на спецсчет (ст. 177 ЖК РФ).

Региональный оператор – это юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда. Его имущество образуется за счет взносов учредителей, взносов на капитальный ремонт и др. источников, и предназначено для исполнения возложенных целей. ЖК РФ запрещает использовать средства фонда в др. целях, кроме установленных в ст. 174. При этом он вправе размещать временно свободные денежные средства фонда (ст. 179 ЖК РФ).

Средства фонда капремонта могут использоваться на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других МКД в пределах одного муниципального образования (ст. 179 ЖК РФ).

Региональный оператор выполняет следующие функции: аккумулирует взносы на капитальный ремонт, является техническим заказчиком работ по капитальному ремонту, финансирует расходы на капитальный ремонт в пределах средств фонда, взаимодействует с органами власти по вопросам проведения капитального ремонта и иные (п. 1 ст. 180 ЖК РФ).

Региональный оператор контролирует качество и сроки выполнения работ (услуг) подрядными организациями, их соответствие проектной документации. Функции технического заказчика могут выполнять и органы местного самоуправления (п. 4 ст. 182 ЖК РФ).

Таким образом, основные функции по капитальному ремонту МКД возложены на регионального оператора. При этом участие собственников помещений МКД в этом процессе минимально: они входят в состав комиссии, осуществляющей приемку работ по капитальному ремонту (ст. 182 ЖК РФ). При этом следует учитывать, что они, как правило, не являются профессионалами, чтобы в полной мере оценить качество выполненных работ.

Эффективность организации капремонта МКД в Ставропольском крае. Рассмотрим итоги реализации региональной программы капремонта на примере Ставропольского края, демонстрирующего хорошие результаты в этой сфере деятельности.

В 2022 г. передали свои права на распоряжение денежными средствами региональному оператору с целью проведения капитального ремонта собственники помещений 78,5 % многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта (таблица 1).

Таблица 1 / Table 1

Охват региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов в Ставропольском крае на конец 2022 г. / Coverage of the regional program for the overhaul of apartment buildings in the Stavropol Territory at the end of 2022

Показатели	Количество МКД, ед.	Уд. вес, %
Всего по данным Росстата	10 266	-
из них:		
в региональной программе капремонта	8 976	100
в том числе на счетах регионального оператора	7 046	78,5
на специальных счетах	1 583	17,6
из них на специальных счетах:		
регионального оператора	287	3,2
управляющих компаний	631	7,0
товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов	665	7,4

*Источник: составлено автором по данным официального сайта Фонда развития территорий [7] /

Source: compiled by the author according to the official website of the Territorial Development Fund [7]

Собственники помещений 17,6 % МКД перечисляют взносы на спецсчета, в том числе регионально-го оператора (3,2 %), управляющих компаний (7,0 %), ТСЖ и ЖК (7,4 %).

Необходимость своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД в полной мере осознается собственниками помещений, о чем свидетельствует высокий уровень собираемости взносов – в 2021 г. – 99,3 %, в 2022 г. – 94,1 % (таблица 2). Даже собираемость взносов в региональный фонд капитального ремонта, находящийся в распоряжении регионального оператора, составляет от 90,5 % до 94,3 %. Тем не менее совокупная задолженность по взносам на капитальный ремонт на конец 2022 г. составила 1 655,1 млн руб., из общей суммы на задолженность со сроком до двух лет приходится 507,4 млн руб. (30,7 %).

Таблица 2 / Table 2

**Динамика взносов на капитальный ремонт МКД в Ставропольском крае,
млн руб. / Change of contributions for the overhaul of apartment buildings
in the Stavropol Territory, million rubles**

Показатели	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г. в % к 2020 г.
всего	2 149,1	2 505,0	2 510,1	116,8
в том числе региональному оператору	1 474,2	1 612,2	1 673,3	113,5
на специальные счета	674,9	892,8	836,8	124,0
Собираемость, %	85,2	99,3	94,1	-

*Источник: составлено автором по данным официального сайта Фонда развития территорий [7] /
Source: compiled by the author according to the official website of the Territorial Development Fund [7]

В целом суммы взносов на капитальный ремонт за 2020–2022 гг. возросли на 16,8 % как за счет роста минимальной величины взноса, так и за счет уплаты задолженности, пеней за предыдущие годы. При этом 66,7 % собранных денежных средств поступает в управление региональному оператору [7].

Содержание НО Ставропольского края «Фонд капитального ремонта» осуществляется полностью за счет средств регионального бюджета, в 2022 г. на это было израсходовано 141,7 млн руб. (таблица 3). Кроме того, 168,9 млн руб. направлено на оказание дополнительной помощи на безвозвратной основе при возникновении неотложной необходимости в проведении капремонта общего имущества в МКД (на проведение аварийного ремонта МКД).

Таблица 3 / Table 3

**Бюджетные расходы на финансирование капитального ремонта МКД
в Ставропольском крае, млн руб. / Budget expenditures for financing the overhaul
of apartment buildings in the Stavropol Territory, million rubles**

Показатели	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2022 г. в % к 2020 г.
Направлено из регионального бюджета на:	136,8	144,2	318,5	в 2,3 раза
содержание регионального оператора	129,2	134,4	141,7	109,6
софинансирование работ по капитальному ремонту	-	-	169	-
на уплату взносов на капитальный ремонт	7,6	9,8	7,8	102,8
Направлено средств из бюджетов муниципальных образований:	23,06	21,2	30,1	130,5
на уплату взносов на капитальный ремонт	23,1	21,2	29,4	127,5
иное	-	-	0,7	-
Субсидии, предоставленные из средств федерального бюджета	8,7	13,7	-	-
Компенсация взносов на капитальный ремонт льготным категориям граждан	-	45,1	47	-

*Источник: составлено автором по данным официального сайта Фонда развития территорий [7] /
Source: compiled by the author according to the official website of the Territorial Development Fund [7]

В соответствии с п. 6 ст. 189 ЖК РФ в случае аварии капитальный ремонт МКД осуществляется без включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, за счет средств регионального оператора.

ра. Таким образом, чтобы сократить расходы из собственных средств регионального оператора на финансирование аварийных работ, необходимо обоснованно составлять краткосрочный план региональной программы капитального ремонта МКД.

В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства в РФ также отмечается неравномерное планирование работ по капитальному ремонту, которое неизбежно приводит к неэффективному расходованию средств собственников. Кроме того, запланированные объемы работ не соответствуют суммам финансирования, главным образом из-за установления регионами пониженных размеров взносов. Таким образом, требуется более гибкий механизм планирования работ по капитальному ремонту, учитывающий фактическое техническое состояние конструктивных элементов [1].

В советское время плановые сроки начала и окончания капитального ремонта назначались на основании нормативной продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления. При этом обязательно разрабатывалась проектно-сметная документация на капитальный ремонт и реконструкцию зданий на основании технического обследования [8, п. 5]. На капитальный ремонт должно ставиться здание в целом или его часть. Ведомственными нормами установлена также минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и их конструктивных элементов.

В настоящее время капитальный ремонт МКД планируется по видам конструктивных элементов, входящих в перечень работ по капитальному ремонту в соответствии со ст. 174 ЖК РФ, не соотносясь с минимальными сроками эксплуатации конструктивных элементов зданий, установленных Ведомственными строительными нормами ВСН 58–88 [8]. Кроме того, в краткосрочном плане капитального ремонта МКД в регионе планируются не ремонт дома в целом, а только отдельные виды работ в отношении большинства МКД.

В настоящее время считается, что организации, управляющие МКД, могут предложить план первоочередного капитального ремонта в отношении каждого здания, на основании которого составляется и затем уточняется краткосрочный план капитального ремонта МКД в регионе. Это должно обеспечить обоснованность сроков выполнения работ исходя из фактического состояния многоквартирных домов. Так, в Ставропольском крае эти организации должны проводить мониторинг технического состояния МКД и результаты предоставлять в органы местного самоуправления до 1 февраля. При этом не учитываются утвержденные стандарты срока службы конструктивных элементов МКД. В результате возникает необходимость в аварийных ремонтах, осуществляемых за счет средств регионального оператора или бюджетных средств.

Анализ динамики количества МКД, в которых выполнены работы (услуги) по капитальному ремонту, позволяет заключить, что региональная программа за период до 2023 г. успешно выполняется (таблица 4).

Таблица 4 / Table 4

Результаты выполнения региональной программы капитального ремонта МКД в Ставропольском крае за 2014–2022 гг. / Results of the implementation of the regional program for the overhaul of apartment buildings in the Stavropol Territory for 2014–2022

Показатели	Включено в региональную программу капитального ремонта	Проведено работ (услуг) по капитальному ремонту	Уд. вес, %
Количество МКД (ед.)	8 976	2 715	30,2
Общая площадь МКД (тыс. кв. м)	30 560	5 911	19,3
Кол-во жителей, тыс. чел.	892	223	25,0
Срок выполнения, лет	30	9	30,0

*Источник: составлено автором по данным официального сайта Фонда развития территорий [7] / Source: compiled by the author according to the official website of the Territorial Development Fund [7]

Однако за 9 лет с начала исполнения программы доля общей площади МКД, в которых проведены работы по капитальному ремонту, должна составить не менее 30 % в общей площади включенных в программу МКД, фактически она равна 19,3 %. Таким образом, в будущем возможно обострение таких проблем, как:

- выполнение возрастающих объемов аварийных работ по капитальному ремонту за счет оператора, частично финансируемых из регионального бюджета;

- необходимость увеличения взносов на капремонт в результате как инфляционного роста стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту, так и возможного увеличения объемов выполняемых работ.

В соответствии с п. 3.1 Методических рекомендаций Минстроя России (2016 г.) минимальный размер взносов на капитальный ремонт определяется с учетом стоимости минимально необходимых работ и услуг по капитальному ремонту без привлечения финансовой бюджетной поддержки и с учетом доступности его для граждан – собственников помещений. Он должен ежегодно изменяться не менее чем на индекс потребительских цен, при этом следует по возможности обеспечивать «сближение значений минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке» [9].

По расчетам Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края, экономически обоснованный размер минимального взноса на капремонт составляет в 2023 г. 21 руб. за кв. м. Однако в целях обеспечения доступности этого обязательного для собственников помещений в МКД платежа минимальный размер взноса утвержден на уровне почти в два раза меньшем от экономически обоснованного значения [10]. Это же происходило и в предыдущие годы, при этом на практике не выделялись средства для софинансирования капремонта МКД из регионального и местных бюджетов (за исключением взносов за МКД, находящихся в региональной и муниципальной собственности).

Налогообложение участников отношений по капитальному ремонту МКД. Особенности уплаты налога на добавленную стоимость организациями, осуществляющими управление МКД (УК, ТСЖ, ЖК), а также регионального оператора состоят в исключении из налоговой базы взносов на капитальный ремонт, формирующих соответствующие резервы, в том числе фонды капитального ремонта общего имущества МКД (п. 3 ст. 162 НК РФ).

Кроме того, освобождены от обложения НДС реализация работ (услуг) по ремонту общего имущества МКД, выполняемых УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК при условии приобретения этих услуг у непосредственных исполнителей (организаций и ИП), а также по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту региональным оператором (пп. 30 п. 3. ст. 149 НК РФ).

Особенности уплаты налога на прибыль организаций, аккумулирующих на своих счетах взносы на капитальный ремонт, заключаются в возможности отнесения их к средствам целевого финансирования в соответствии с НК РФ.

В соответствии с пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ взносы на капитальный ремонт, поступающие на специальные счета и на счет регионального оператора, формирующие фонд капитального ремонта, относятся к средствам целевого финансирования. К ним относятся также средства бюджетов, выделяемых ТСЖ, ЖК, УК региональному оператору на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД. Средства целевого финансирования не признаются доходом организации при условии ведения раздельного учета доходов (расходов) и, таким образом, не формируют налоговую базу по налогу на прибыль организаций.

Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения (УК, ТСЖ, ЖК) в соответствии с пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ, не учитывают в налоговой базе доходы, указанные в ст. 251 НК РФ, в том числе средства целевого финансирования капитального ремонта МКД (взносы и средства бюджетного долевого финансирования). Перечень расходов по УСН является закрытым.

Таким образом, владельцы специальных счетов освобождены от уплаты НДС, налога на прибыль организаций и единого налога по упрощенной системе налогообложения при выполнении своих функций в рамках ведения специальных счетов.

Подрядчики (ремонтно-строительные организации) уплачивают налоги в общем порядке в соответствии с НК РФ.

Основную финансовую нагрузку несут собственники помещений в МКД, при этом она будет увеличиваться по мере роста цен на материалы, услуги, работы, выполняемые подрядчиками.

В соответствии с п. 2.1 ст. 169 ЖК РФ субъект федерации может компенсировать полностью или частично расходы на уплату взносов на капитальный ремонт, рассчитанные исходя из минимального размера взноса, нормативной величины общей площади жилого помещения одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим 70 и 80 лет, а также проживающим в составе семьи, состоящей из пенсионеров и инвалидов I и (или) II групп. Таким образом, компенсации такого рода могут предоставляться только наименее защищенной группе населения.

Учитывая важность своевременного финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, можно ввести налоговые вычеты по налогу на доходы физических лиц для собственников помещений на сумму расходов по взносам на капитальный ремонт, исходя из установленной минимальной величины в регионе (муниципальном образовании).

Такие вычеты относятся к имущественным вычетам по налогу, предусматривающим уменьшение налоговой базы по ставке 13 % по расходам на строительство и приобретение жилья. При этом суммы вычетов могут исчислять налоговые органы на основе информации, полученной от регионального оператора или владельцев специальных счетов, ведущих учет взносов в отношении каждого собственника имущества в соответствии с пп. 8 п. 2 ст. 182, п. 1 ст. 183 ЖК РФ.

Заключение / Conclusion. В связи с обострением проблем, связанных с организацией своевременного планомерного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Российской Федерации, необходимо совершенствовать механизм государственного регулирования этих процессов, в том числе с использованием налоговых инструментов.

Анализ результатов проведения капитального ремонта МКД на примере Ставропольского края позволил сделать выводы, что, несмотря на то, что удельный вес МКД, в которых проведены работы (услуги) по ремонту, соответствует сроку реализации региональной программы капремонта, произошло отставание ее выполнения по общей площади МКД. Очевидно, что причиной этого является недостаточное финансирование капитального ремонта вследствие занижения минимально необходимой величины взносов, обусловленного низким уровнем доступности платежей для населения. Недостающие суммы финансирования не были компенсированы субсидиями из регионального бюджета.

Кроме того, имеются другие недостатки в организации капремонта МКД, отмеченные в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства России, касающиеся контроля качества проводимых работ, отсутствия достоверных данных о техническом состоянии конструктивных элементов МКД, неравномерного планирования работ по капитальному ремонту и др., которые неизбежно приведут к неэффективному расходованию средств собственников, а в будущем – к возрастанию потребности в финансировании.

В связи с этим одной из основных задач в государственном управлении процессами в этой сфере является решение вопросов стимулирования накопления фондов капитального ремонта за счет взносов собственников помещений, а также выделения бюджетных средств на софинансирование капитального ремонта, реконструкцию и повышение энергоэффективности объектов капитального ремонта.

В настоящее время применяются налоговые преференции, которые являются необходимыми элементами налога на добавленную стоимость и налога на прибыль организаций с учетом функций по капитальному ремонту МКД, выполняемых управляющими организациями и региональным оператором. Стимулирующее значение могут иметь только имущественные льготы для собственников помещений в МКД в виде вычетов на сумму взносов на капитальный ремонт из налоговой базы по налогу на доходы физических лиц.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года: распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р.
2. Понукалин А. В., Самошина А. А. Современное состояние и проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Вестник Пензенского государственного университета. 2020. № 4 (32). С. 50–56.
3. Жилищное хозяйство в России. 2022: стат. сб. М.: Росстат, 2022. 83 с.
4. Войтович В. Ю., Лютиков С. В. Законодательные проблемы функционирования жилищно-коммунального хозяйства России // Вестник Удмуртского университета. 2022. Т. 32. Вып. 3. С. 502–509.
5. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный Закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ. URL: <https://www.consultant.ru>. (дата обращения: 01.06.2023).
6. Богачев С. В., Кравченко С. И. Финансовое и налоговое регулирование жилищно-коммунальной сферы: зарубежный опыт // Финансовый журнал. 2022. № 3. С. 102–115.
7. Фонд развития территорий: сайт. URL: <https://xn--p1aee.xn--p1ai/> (дата обращения: 01.06.2023).
8. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88: приказ Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 03.11.1988 № 132. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 01.06.2023).

9. Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.06.2016 № 454/пр. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 01.06.2023).
10. Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края: сайт. URL: mingkhsk.ru. (дата обращения: 01.06.2023).

REFERENCES

1. Strategy for the development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation for the period up to 2030 with a forecast until 2035: Order of the Government of the Russian Federation of October 31, 2022. No. 3268-r. (In Russ.).
2. Ponukalin AV, Samoshina AA. Current state and problems in the field of housing and communal services. *Vestnik Penzenskogo gosudarstvennogo universiteta* = Newsletter of Penza State University. 2020;(4(32)):50-56. (In Russ.).
3. Housing in Russia, 2022: Stat. sb. Rosstat. = Statistical compendium. Moscow: Rosstat. 2022. 83 p. (In Russ.).
4. Vojtovich VYU, Lyutikov SV. Legislative problems of the functioning of the housing and communal services of Russia. *Vestnik Udmurtskogo universiteta* = Newsletter of Udmurt University. Volume 32, Issue 3. 2022;32(3):502-509. (In Russ.).
5. On the Fund for Assistance to the Reform of Housing and Communal Services: Federal Law of 21.07.2007 №185-FZ. Available from: <http://www.consultant.ru>. [Accessed 1 June 2023] (In Russ.).
6. Bogachev SV, Kravchenko SI. Financial and tax regulation of the housing and communal sphere: foreign experience. *Finansovyj zhurnal* = Financial journal. 2022;(3):102-115. (In Russ.).
7. Fond razvitiya territorij = Territory Development Fund: website. Available from: <https://xn--p1aee.xn--p1ai/> [Accessed 1 June 2023]. (In Russ.).
8. Departmental construction standards VSN 58-88: Order of the State Architecture Committee of the Russian Federation under the USSR Gosstroy dated 03.11.1988 № 132. Available from: <http://www.consultant.ru>. [Accessed 1 June 2023] (In Russ.).
9. Methodological recommendations for establishing the minimum contribution for major repairs: Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation dated 27.06.2016 № 454/пр. Available from: <http://www.consultant.ru>. [Accessed 1 June 2023] (In Russ.).
10. Ministerstvo zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva Stavropol'skogo kraya = Ministry of Housing and Communal Services of the Stavropol Territory: website. Available from: mingkhsk.ru. [Accessed 1 June 2023]. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Наталья Станиславовна Бескоровайная – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры финансов и кредита института экономики и управления Северо-Кавказского федерального университета, Scopus ID: 57211806978, Researcher ID: JEP-4664-2023.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Natalia S. Beskorovainia – Dr. Sci. (Econ.), Associate Professor, Professor of the Department of Finance and Credit of North-Caucasus Federal University, Scopus ID: 57211806978, Researcher ID: JEP-4664-2023.