

ОПЛАЧИВАЕМ КВАРТПЛАТУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. Что именно рассматривается в этой справке?

- Оплата за использование жилой площади (квартплата) в домах государственного и общественного жилищного фонда. Отдельно стоящие небольшие многоквартирные дома, относящиеся к государственному и общественному жилищному фонду, подлежат такой же оплате, что и квартиры.
- Плата за услуги по содержанию домов для собственников приватизированных квартир. Для краткости мы будем использовать термин «оплата за использование жилых площадей» или «квартплата», что соответствует азербайджанскому термину «мензил истисмар хаггы». Отдельно стоящие небольшие многоквартирные дома в личной собственности граждан не подпадают под эту оплату, так как государство не оказывает им никаких услуг по обслуживанию, например, лестничных клеток или лифтов.
- Также здесь рассматривается оплата за использование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых помещений. Речь идет именно о нежилых помещениях, а не местах общего пользования жилого помещения (кухня, коридор и др). Отдельно стоящие нежилые здания, используемые в коммерческих целях, например, торговый центр не подпадает под эту оплату. Для краткости мы будем использовать термин «оплата за использование нежилых площадей», что соответствует «гейри яшайыш истисмар хаггы».
- Также здесь рассматривается оплата за использование гаражей.
- Кроме того, здесь рассматривается плата за услуги по содержанию домов

2. Как давно были приняты правила и тарифы на оплату за использование жилых площадей (квартплату), а также расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей и жилищно-коммунальные услуги?

Они были приняты в 2000 г. соответствующим Указом Кабинета Министров, поэтому в самом указе цены указаны в старых манатах до деноминации 2005 г. ¹, в данной справке для удобства пользователей тарифы переведены в новые манаты.

3. Кому и как платить плату за использование жилых площадей (квартплату), а также расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей и жилищно-коммунальные услуги?

Эти оплаты следует производить жилищно-эксплуатационным конторам (ЖЭКам) на месте и наличными. Оплачивать можно ежемесячно, ежеквартально или ежегодно.

4. Какая разница между налогом на имущество и платой за использование жилых площадей квартплатой, а также оплатой за использование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей?

Как указано выше, квартплату, оплату за использование расположенных внутри жилых

¹ Для перевода старых манатов в новые манаты необходимо применить коэффициент в 5,000, чтобы выйти на новый манат. Например, 10 000 старых манат надо разделить на 5 000 и получить 2 новых маната.

зданий (домов) нежилых площадей и оплату за жилищно-коммунальные услуги следует производить жилищно-эксплуатационным конторам (ЖЭКам), в отличие от налога на имущество, который оплачивается муниципалитетам. Проблема в том, что во многих населенных пунктах, и даже в г. Баку, муниципалитеты поручают сбор муниципального налога (налога на имущество) ЖЭКам. Поэтому важно, чтобы в квитанции об оплате было четко указано назначение платежа, например, квартплата или налог на имущество и чтобы на каждый из этих видов платежей была отдельная квитанция. Например, одному владельцу гаража было выдано ЖЭКом на один и тот же гараж в один и тот же год две квитанции с разными суммами и обе назывались «гараж русуму», т.е. плата за гараж, что неверно.

Если квартплату и оплату за использование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей, равно как и оплату за жилищно-коммунальные услуги, следует производить на месте и наличными; то в случае налога на имущество муниципалитет должен прислать извещение, а получатель оплатить через банк, почту или терминал, но, ни в коем случае не оплачивать наличными на месте.

Если квартира или нежилое помещение сдается в аренду, то квартплату, оплату за использование нежилого помещения и оплату за жилищно-коммунальные услуги может оплачивать и арендатор квартиры, а зависимости от условий договора аренды, но налог на имущество должен быть оплачен владельцем или от его имени.

Налог на имущество рассчитывается и оплачивается ежегодно, в то время как плата за использование жилых площадей квартплатой, а также оплата за использование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей рассчитывается ежемесячно, и оплачивается ежемесячно, ежеквартально или ежегодно.

Смотри более подробно о налоге на имущество в справке «*Налог на Недвижимое Имущество и Землю Физических Лиц Муниципалитетам (Местный Налог)*», опубликованной ранее.

5. Что означает оплата за пользование жилыми площадями (квартплата)?

Данные правила распространяются на жилой фонд в домах государственного и общественного жилищного фонда, включая квартиры и отдельно стоящие дома. Другими словами, это оплата за использование жилья, независимо от прав собственности, т.е. приватизирована квартира или нет.

6. Как рассчитывается оплата за пользование жилыми площадями (квартплата)?

Оплата рассчитывается по следующей таблице и зависит от степени обеспеченности коммунальными услугами для неприватизированного жилья, в то время как для приватизированного жилья ставка не меняется. Следует особо отметить, что для жилья учитывается только размер **жилой** площади.

		Единица	Тариф в новых манатах ²
1	Оплата за использование жилых площадей (квартплата) государственного и общественного жилищного фонда		

² Тариф включает НДС

1.1	Квартира, полностью обеспеченная коммунальными услугами	За 1 кв.м. жилой площади в месяц	0,02
1.2	Квартира, частично обеспеченная коммунальными услугами, либо полуподвал, либо коммунальная квартира	За 1 кв.м. жилой площади в месяц	0,01
2	Оплата за использование обслуживание зданий, в которых расположены приватизированные квартиры	За 1 кв.м. жилой площади в месяц	0,02 ³

Пример 1

Приватизированная квартира общей площадью 88 кв.м., с жилой площадью 53 кв.м.
 $53 \text{ м.кв.} \times 0,02 \times 12 \text{ мес} = 12,72 \text{ ман}$

Пример 2

Неприватизированная квартира, расположенная в полуподвале, общей площадью 60 кв.м., при этом жилая площадь составляет 38 кв.м.
 $38 \text{ м.кв.} \times 0,01 \times 12 \text{ мес} = 4,56 \text{ ман}$

7. Что означает оплата за использование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей?

Данные правила распространяются на нежилой фонд в домах государственного и общественного жилищного фонда. Другими словами, это оплата за использование нежилых помещений, расположенных в жилых зданиях, независимо от целей прав собственности, т.е. приватизировано нежилое помещение нет.

8. Как рассчитывается оплата за пользование расположенных внутри жилых зданий (домов) нежилых площадей?

Здесь имеет значение цель использования нежилого помещения, т.е. используется нежилое помещение с целью предпринимательской деятельности, например, под офис или торговую точку, или под некоммерческие виды деятельности. В указе отдельно не выделен тариф для случаев, когда нежилое помещение используется для личных целей граждан, например, под склад, но, очевидно, что это подпадает под некоммерческую деятельность.

	Единица измерения	Тариф ⁴
Нежилое помещение используется под хозрасчетное предприятие, иной коммерческий или торговый объект	1 кв.м. общей площади в месяц	0,05 ман
Нежилое помещение используется под бюджетное предприятие, общественное объединение или творческую мастерскую	1 кв.м. общей площади в месяц	0,005 ман

³ Строго говоря, тариф при пересчете на новые манаты составляет 0,015 ман, но поскольку монеты в тысячную долю маната не существует, эта цифра округляется до 2 копеек

⁴ Тариф включает НДС

Пример 1

Нежилое помещение общей площадью 120 кв.м., используется под кафе.
120 м.кв. x 0,05 x 12 мес=72 ман

Пример 2

Нежилое помещение общей площадью 80 кв.м., используется под мастерскую художника.
80м.кв. x 0,005 x 12 мес=4,8 ман.

9. Что означает плата за услуги по содержанию домов?

Тип коммунальных услуг	Единица измерения	Тариф ⁵
Уборка и обезвреживание мусора	На 1 человека в месяц	0,14 ман
Использование лифта	На 1 человека в месяц	0,2 ман.
Гаражи, расположенные внутри жилых кварталов	За 1 кв.м.в месяц	0,01 ман

Следует отметить, что муниципалитеты своим решением могут увеличивать плату за гаражи, которые муниципалитет сдают в аренду, но не за гаражи, которые находятся в частной собственности. Тем не менее, например, муниципалитет Насиминского района г. Баку своим решением установил плату за гараж в размере 1 маната в год за 1 кв. м. и распространяет это тариф на гаражи, которые принадлежат гражданам на правах частной собственности.

В любом случае, при расхождении требуемой суммы с суммой, указанной выше, рекомендуем просить у муниципалитета копию соответствующего указа.

С 1 января 2015 г. в некоторых районах, например, в Насиминской районе г. Баку, также прибавилась услуга по очистке печных труб. Оплата составляет 7 манат в год.

Приложение 1. Указ Кабинета Министров за номером 40 от 10 марта 2000 г.⁶

<http://www.taxes.gov.az/modul.php?name=qanun&news=756> (html version)

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti

Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu

⁵ Тариф включает НДС

⁶ Указ Кабмина также предусматривает оплату за потребление электроэнергии в высотных домах, в которые по проекту не предусмотрена подача газа в размере 50% от тарифа для населения, что не входит непосредственно в предмет рассмотрения данной справки.

**evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və
mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin
təsdiq edilməsi haqqında**

Qərar №– 40

Bakı şəhəri, 10 mart 2000-ci il

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

1. Azərbaycan Respublikasında dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı) və mənzil-kommunal xidmətlərinə görə tariflərin təsdiq edilməsi haqqında Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin Ədliyyə Nazirliyi, Maliyyə Nazirliyi və Dövlət Antiinhisar Siyasəti və Sahibkarlığa Kömək Komitəsi ilə razılaşdırılmış təklifi qəbul edilsin.
2. Dövlət və ictimai mənzil fondu evlərində yerləşən yaşayış sahəsindən istifadə haqqının (mənzil haqqının) və özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçilərinə evlərin saxlanması üçün xidmət haqqının məbləği 1 nömrəli əlavəyə müvafiq olaraq təsdiq edilsin.
3. «Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa müvafiq olaraq:
 - a) qismən özəlləşdirilmiş çoxmənzilli evlərdə bu evlərə xidmət (evin bütün mənzillərinin özəlləşdirilməsinə qədər) evlərə özəlləşdirmədən əvvəl xidmət etmiş dövlət mənzil-istismar təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir;
 - b) dövlət mənzil-istismar və təmir-tikinti təşkilatları özəlləşdirilmiş mənzillərin (evlərin) mülkiyyətçiləri (mülkiyyətçilərin şirkətləri, digər birlikləri) ilə yalnız müqavilə əsasında bu evlərə (mənzillərə) xidmət göstərə bilərlər.
4. Müəyyən edilsin ki, bina daxilində istilik, isti su, içməli su, kanalizasiya, elektrik enerjisi sistemlərinə texniki xidmət və təmir xərcləri həmin şəbəkə və mühəndis qurğularının istismarından gəlir götürən təşkilatlar tərəfindən mərkəzləşdirilmiş qaydada müvafiq mənzil-istismar təşkilatlarına ödənilir.
5. Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, yaşayış evlərində 2 nömrəli əlavədə qeyd olunan kommunal xidməti tarifləri təsdiq edilsin.
6. 7 və daha hündür mərtəbəli yaşayış binalarının lift təsərrüfatı üçün elektrik enerjisinə görə tarif, əhaliyə verilən elektrik enerjisinə görə olan tariflər səviyyəsində müəyyən edilsin.
7. Yaşayış binalarının (evlərin) daxilində yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin istifadəçiləri və mülkiyyətçiləri tərəfindən mənzil fondunun saxlanması üçün istismar yığımı tarifləri 3 nömrəli əlavəyə müvafiq olaraq təsdiq edilsin.
8. Azərbaycan SSR-i Nazirlər Sovetinin 1989-cu il 14 iyun tarixli, 257 nömrəli qərarının 30-cu bəndinin 2-ci abzası və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1992-ci il 2 yanvar tarixli, 3 nömrəli qərarının 6-cı bəndinin 2-ci abzasının əhaliyə göstərilən kommunal xidmətlərə görə tariflərin tənzimlənməsinə aid hissəsi qüvvədən düşmüş hesab edilsin.
9. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

Azərbaycan Respublikasının Baş naziri

A. RASİ-ZADƏ.

«Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu»nda dərc edilmişdir (31 mart 2000-ci il, №– 3, maddə 229).

11 yanvar 2005-ci il tarixli, 6 nömrəli; 17 fevral 2012-ci il tarixli, 38 nömrəli Qərarlara əsasən dəyişikliklərlə.

21 oktyabr 2005-ci il tarixli, 1031-IIQ nömrəli Qanuna əsasən 2006-cı il yanvarın 1-dək mütləq rəqəmlərlə müəyyən olunan 5000 manat 2006-cı il yanvarın 1-dən 1 manata bərabər tutulur.

*Azərbaycan Respublikası
Nazirlər Kabinetinin
2000-ci il 10 mart tarixli
40 nömrəli qərarına
1 nömrəli əlavə*

Mənzil (ev) xidməti tarifləri

	Ölçü vahidi	Tarif, manatla (ƏDV nəzərə alınmaqla)
1. Dövlət və ictimai mənzil fondu üzrə yaşayış sahəsindən istifadə haqqı (mənzil haqqı)		
1.1. Tam kommunal təminatlı mənzillər üzrə	1 kv.m. yaşayış sahəsi üçün 1 ayda	100
1.2. Qismən kommunal təminatlı, yarızırzəmi və kommunal tipli mənzillər üzrə	1 kv.m. yaşayış sahəsi üçün 1 ayda	50
2. Özəlləşdirilmiş mənzillərin mülkiyyətçilərinə mənzillərin yerləşdiyi evlərin (binaların) saxlanması üçün xidmət haqqı	1 kv.m. yaşayış sahəsi üçün 1 ayda	75

*Azərbaycan Respublikası
Nazirlər Kabinetinin
2000-ci il 10 mart tarixli
40 nömrəli qərarına
2 nömrəli əlavə*

Əhali üçün kommunal xidməti tarifləri

Kommunal xidmətin növü	Ölçü vahidi	Tarif, manatla (ƏDV nəzərə alınmaqla)
Layihələrlə qaz təchizatı nəzərdə tutulmamış hündür mərtəbəli binaların sakinləri üçün elektrik enerjisindən istifadəyə görə	1 kvt. saat	əhali üçün müəyyən olunmuş tarifi 50 faizi məbləğində
Məişət tullantılarının daşınması və zərərsizləşdirilməsinə görə	adambaşına 1 ayda	700
Yaşayış binalarında liftdən istifadəyə görə	adambaşına 1 ayda	1000
Məhəllədaxili fərdi qarajlar üzrə	1 kv. metr ümumi sahə üçün 1 ayda	50

*Azərbaycan Respublikası
Nazirlər Kabinetinin
2000-ci il 10 mart tarixli
40 nömrəli qərarına
3 nömrəli əlavə*

Yaşayış binalarının (evlərin) daxilində yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin istifadəçiləri və mülkiyyətçiləri tərəfindən mənzil fondunun saxlanması üçün

istismar yığımının tarifləri

	Ölçü vahidi	Tarif, manatla (ƏDV nəzərə alınmaqla)
Qeyri-yaşayış sahələri üzrə təsərrüfat hesablı müəssisələr, digər ticarət və kommersiya qurumları üçün	1 kv. metr ümumi sahə üçün 1 ayda	250
Büdcə təşkilatları, ictimai birliklər və yaradıcılıq emalatxanaları üçün	1 kv. metr ümumi sahə üçün 1 ayda	25

Приложение 2.

Nəsimi Bələdiyyəsinin 08 dekabr 2010-cu il
tarixli 12 saylı protokolundan

ÇIXARIŞ

1. Nəsimi Bələdiyyəsi ərazisində yerləşən fiziki şəxslərə məxsus qarağlardan illik rüsum haqqı hər kv.metr üçün 1 (bir) manat müəyyən edilsin.

SƏDR:



N.Z.Abbasov.