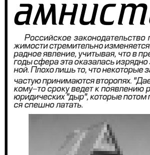
Дачная амнистия

Российское законодательство по недвижимости стремительно изменяется. И это отрадное явление, учитывая, что в предыдущие годы сфера эта оказалась изрядно запущенной. Плохо лишь то, что некоторые законы зачастую принимаются второпях. "Даешь!" к такому-то сроку ведет к появлению различных юридических "дыр", которые потом приходится спешно латать.



Минувшим летом профессиональное риэлторское сообщество и наиболее продвинутые из числа рядовых граждан были изрядно озабочены. Закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" обязывал всех пользователей земли до 1 января 2006 г. переоформить свои права на нее. Воображению сразу стали рисоваться картины одна страшнее другой: толпы дачников, хлынувшие в учреждение по государственной регистрации прав на недвижимое имущество; строгие санкции к тем, кто не успел до заветной даты...

Разобравшись в вопросе, мы установили, что п. 2 ст. 3 данного закона говорит об этой самой обязательности лишь в отношении юридических лиц. То есть дачников, большинство из которых являются лицами физическими, это не касается. К тому же, в законе нет ни слова об ответственности для тех, кто не успеет переоформить права – никто не будет лишен своих прав, дело, вероятно, ограничится штрафами, да и они пока не прописаны. Более того, изначально была установлена одна дата, а потом другая. Сейчас, как сообщил нам Андрей Ивакин, зам. директора Департамента имущественных и земельных отношений Министерства экономического развития и торговли РФ, в МЭРТ разработана новая поправка, переносящая "час Х" еще на два года – до 1 января 2008-го. Учитывая специфику вопроса (он не затрагивает чьих-либо политических интересов), можно считать, что его одобрение Госдумой и подписание президентом практически гарантированы.

Одновременно с этим, по словам А. Ивакина, в МЭРТ подготовлен еще один законопроект на близкую тему. Он является выполнением поручения, данного Владимиром Путиным правительству в конце мая, – упростить оформление в собственность фактически находящегося в пользовании недвижимого имущества (дачных и садовых земельных участков, участков под ИЖС, а также домов и гаражей).

Стало быть, это положение никоим образом не обязывает граждан что-то переоформлять – напротив, снимаются некоторые проблемы, которые сегодня фактически делают эту процедуру невозможной. Например, довольно часто в документах, выдававшихся в первой половине 90-х гг., не указывался вид права. Или были подчеркнуты сразу все три вида: собственности, постоянного бессрочного пользования и аренды. Сейчас органы регистрации откажут заявителю с такими документами, и единственный возможный путь – обращаться в суд. Ситуация, откровенно говоря, очень странная: вины гражданина тут явно нет. Поэтому разработанный МЭРТ законопроект предлагает, чтобы устанавливалось право собственности. Этот выбор наверняка поддержат все землепользователи: за аренду надо платить намного больше, а право бессрочного пользования потом придется с большими хлопотами переоформлять наследникам.

Еще один довольно распространенный сюжет, касающийся практически всех земельных участков. Их фактическая площадь отличается от того, что написано в документах. Причина тут в том, что до вступления в силу Земельного кодекса участки предоставлялись несформированными – без проведения работ по межеванию, согласованию границ. Когда принималось решение о выделении земли, к нему прилагался какой-нибудь упрощенный ситуационный план и подразумевалось, что впоследствии будут проведены все работы по землеустройству и межеванию. Как правило, этого никто не делал, люди просто устанавливали заборы, строили дома. Такое вот "стихийное землепользование". Нынешнее законодательство, требующее точного соответствия "бумаги" и "факта", загоняет ситуацию в тупик, поскольку наверняка придется отбирать фактически используемые части участков, сносить возведенные на них строения. Предлагаемое решение – регистрировать права по сложившемуся положению. Но при двух условиях. Первое – наличие согласованных границ, т.е. нет споров с соседями и местными властями. Опасаться того, что будет легализован самозахват, вряд ли стоит: если я и захватил у соседа три сотки, то акт согласования получу только после того, как заплачу ему. Второе условие – излишек не должен превышать минимального размера земельного участка для данного целевого назначения. Иными словами, из этого излишка нельзя создать отдельного участка.

Также предлагается бесплатно передавать в долевую собственность членам садоводческих товариществ и дачных кооперативов земли общего пользования, находящиеся внутри этих товариществ. Сегодня площади, занятые внутренними проездами, водонапорными башнями дачникам приходится выкупать. Если это оформление станет бесплатным, процедура оформления прав на участки будет серьезно упрощена.

Вторая часть законопроекта посвящена регистрации прав на строения – дачные и садовые дома, индивидуальные жилые дома и гаражи. Основная проблема здесь в том, что большинство построек на дачных и садовых участках возведено без разрешения. По закону полагалось, чтобы всякое строительство начиналось с получения разрешения. На практике же люди сначала строили, а потом задним числом оформляли на него бумаги. Ситуация незаконная, поэтому сотрудники БТИ самостоятельно придумывали "тарифы" для ее разрешения.

А законный вариант – через суд.

Авторы законопроекта исходят из того, что если строительство осуществлено на своем земельном участке, то права третьих лиц никак не ущемлены, и природы для судебного разбирательства нет. И дома эти следует регистрировать по заявлению граждан. Тем более что новый Градостроительный кодекс, вступивший в действие в 2004 г., не требует разрешения для возведения строений на дачных и садовых участках.

Журнал "Мир и дом"

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДАМ

ДАЧИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДАЧУ	за Бикеем.			Тел. 47-10-38.
ДАЧУ	на 17 км	(12 соток).		Кооп. "Победа", 3 я улица, дом 5.
ДАЧУ	на 17 км.			Тел. 42-04-84.
ДАЧУ	на 19 км.			Тел. 45-17-65.
ДАЧУ	на 34 км.			Тел. 48-49-66.
ДАЧУ	на Бетонном			Тел. 35-22-66, 38-98-22.
ДАЧУ	на Дунайке			Тел. 43-52-18, 42-34-25.
ДАЧУ	на Дунайке.			Тел. 41-56-29.
ДАЧУ	на Дунайке.			Тел. 42-05-89.
ДАЧУ	на Зябе	дом, баня, сарайка, 9 соток	45 тыс.	Тел 309-929.
ДАЧУ	на Зябе		Осмотр. Торг. Расрочка	Тел. 33-45-27.
ДАЧУ	на Зябе		за 45 тыс.	Тел. 37-64-80.
ДАЧУ	на Зябе	(15 соток).		Тел. 40-94-11.
ДАЧУ	на Зябе.			Тел. 33-35-64.
ДАЧУ	на Зябе.			Тел. 33-36-14.
ДАЧУ	на Зябе.			Тел. 33-77-30.
ДАЧУ	на Зябе.			Тел. 35-04-69.
ДАЧУ	на Зябе.			Тел. 35-45-02.
ДАЧУ	на Моргудоне		за 5 тыс.	Тел. 41-23-36, 39-04-73.
ДАЧУ	на Моргудоне			Тел. 41-74-34.
ДАЧУ	на Моргудоне			Тел. 44-33-57.
ДАЧУ	на Палатках			Тел. 45-36-52.
ДАЧУ				Тел. 35-43-02.

ДОМА, КОТТЕДЖИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в 7 8 кв.			Тел. 35-06-24.
ДОМ	в Большеокинске.			Тел. 15-23-50.
ДОМ	в Индивидуальном.			Тел. 36-55-10.
ДОМ	в Осиновке.			Тел. 35-76-06.
ДОМ	в п. Гидростроитель	2-этажный (без отделки)	за 350.000 руб.	Тел. 31-62-53.
ДОМ	в Покосном.			Тел. 42-70-91.
ДОМ	в районе телецентра.			Тел. 48-10-46.
ДОМ	в Ростовской обл.			Тел. 33-51-24.
ДОМ	на телецентре.			Тел. 41-93-31.
ДОМ	на юге Ставропольского края	недостроенный, из белого кирпича, 136 кв.м, фруктовый сад, вода, газ, имеются стройматериалы	550 тыс.	Тел. 45-21-93.
ДОМ				Тел. 36-17-95.
ДОМ		благоустроенный, канализация, горячая/холодная вода, ванна, все в доме, гараж на 3 а/м, 2 большие теплицы		Тел. 44-44-75.
КОТТЕДЖ	в Галачинском	(3 этажа, 20 соток, насаждения, теплицы)	за 2 млн.	Тел. 47-84-20, 49-63-09.
КОТТЕДЖ	в Южном Падуне	деревянный, 3 уровня, со всеми постройками	300 тыс. Возможна расрочка	Тел. 36-01-78.

УЧАСТКИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в кооп. "Победа".			Тел. 48-49-14.
УЧАСТОК	в Краснодарском крае, Темрюкского рна	15 соток, на берегу Таманского залива	70 тыс.	Тел. 37-90-65.
УЧАСТОК	на водозаборе.			Тел. 44-34-26.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток)	за 3 тыс.	Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 35-26-70.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 37-97-96.
УЧАСТОК	на Южном Падуне	разработанный (свет, летний водопровод)		Тел 48-39-14 (вечером).

НЕДВИЖИМОСТЬ КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1 КОМН. кв.	в 23 24 мкрн.	новой пл		Тел. 31-92-33, 42-80-59.
1-КОМН. кв.	в Центральной части города	в деревянном доме	Срочно	Тел. раб. 43-92-96, вечером 45-13-22.
1 КОМН. кв.		(деревянный дом).		Тел 42-70-91.
1 КОМН. кв.				Тел 48-51-13.
2 КОМН. кв.	в г. Вихоревка			тел 53-470 (после 18.00)
2 КОМН. кв.	в п Падун			Тел. 36-16-25 (после 19.00).
3 КОМН. кв.	в 24 мрн	первый и последний этажи не предлагать		Тел 47-05-97, 31-05-91, 409-370.
3 КОМН. кв.	в 45 квартале	новой планировки		Тел 47-93-18.
4 КОМН. кв.	в 17 18 мкрн.	новой пл		Тел 48-52-89.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный-2".			Тел 47-20-80.
ГАРАЖ	в ГСК "Торпедо".			Тел 37-75-96.
ГАРАЖ	на МДО, в ГСК "Металлург", возле рынка		за 80-90 тыс.	Тел 48-43-37, 48-41-55.
КОТТЕДЖ	по ул. Набережная	на одного хозяина		Тел. 8-904-656-33-39.

Налоговики разъяснили порядок сдачи в аренду недвижимости

Вечно животрепещущий вопрос, нужно ли платить налоги со сдачи квартир, как оказалось, не оставляет россиян равнодушными; значительную часть звонивших по "горячему" телефону приемной Федеральной налоговой службы по-прежнему интересует эта проблема. Поэтому налоговики в очередной раз выпустили разъяснение, как платить подоходный налог гражданам, сдающим в аренду собственное недвижимое имущество.

Законодательство однозначно говорит, что сдача имущества в аренду налогом облагается. Это налоговики специально подчеркивают в разъяснении, не говоря при этом почему-то, что штраф за незаконное предпринимательство – от 30 до 50 тыс. руб. Правда, для внимательно читающего Налоговый кодекс налогоплательщика все же остается несколько греющих душу поблажек.

Для того, кто сдает недвижимость в аренду, не регистрируясь при этом в качестве индивидуального предпринимателя, единственный способ избежать объяснений с фискалами по поводу уплаты 13-процентного подоходного налога – это сдать имущество не такому же, как он, физическому лицу, а частному предпринимателю или лицу юридическому. В таком случае за исчисление и уплату налога отвечает налоговый агент, то есть арендатор. Согласно 226-й статье Налогового кодекса, налоговый агент, от которого налогоплательщик получил доходы, обязан "исчислить, удержать и уплатить сумму налога".

Именно поэтому при правильной организации процесса, с точки зрения налогообложения, иногда выгоднее сдавать квартиры через серьезные посреднические фирмы, которые берут недвижимость в аренду, а затем сдают ее в субаренду. Формально по закону арендатор должен удержать налог именно из дохода арендодателя, и уплата его за счет налогового агента кодексом не допускается. Точно так же не допускается включение в договор оговорок, по которым налоговые агенты принимают на себя обязательства нести расходы по уплате налога на доходы физических лиц за самих физлиц. Но, как показывает практика, с риэлторскими фирмами можно договориться, чтобы те позаботились о сдаче квартиры "вбелую". Правда, брать на себя такие заботы они согласны, как правило, лишь при сдаче дорогостоящего элитного жилья на длительное время.

Проблема в том, что владельцам жилья, пусть даже всей душой желающим заплатить налоги со сданной квартиры и спать спокойно, технически выполнить это довольно проблематично. Чтобы заплатить подоходный налог от сдачи квартиры, мало подать декларацию. Нужно еще найти банковские реквизиты для уплаты налога и правильно перечислить его. К тому же не совсем урегулирован такой момент, как факт прекращения сдачи квартиры в аренду. Заплатив один раз, попадаешь инспектору "на крючок", и чтобы подтвердить, что квартира не сдается и доход не приносит, зачастую приходится представлять в инспекцию соглашение о расторжении договора.

В случае, если квартира сдается не фирме, а напрямую физическому лицу, позаботиться об уплате налога придется самостоятельно. Как подчеркивают фискалы, согласно законодательству прямая обязанность сдающего квартиру внаем – подать декларацию. И раз в год заплатить налог с доходов.

Правда, и здесь есть одна маленькая хитрость. Если сдача квартиры в аренду носит систематический характер, то такую деятельность можно приравнять к индивидуальному предпринимательству. Если зарегистрироваться в налоговой в качестве предприятия без образования юридического лица (ПБОЮЛ), а теперь такая регистрация проходит в упрощенном порядке в течение пяти дней, можно значительно минимизировать свои налоговые траты. Дело в том, что предприниматель со сдачи квартиры может платить не 13-процентный подоходный налог, а перейти на упрощенную систему налогообложения (УСН) и платить по этой системе 6% от доходов плюс 150 руб. в месяц фиксированный платеж в Пенсионный фонд. Причем при подсчете доходов учитываются расходы на ремонт квартиры, на оплату коммунальных услуг, на рекламные объявления, в том числе и на услуги риэлтора по поиску жильцов. Важно и то, что имущество, сдаваемое в аренду в предпринимательских целях, освобождается от налога на имущество, который в перспективе планируется серьезно повысить для физлиц в рамках единого налога на недвижимость.

Есть и еще одна возможность законно рассчитаться с государством при сдаче квартиры – единый налог на вмененный доход (ЕНВД). С нового года должен вступить в силу расширенный перечень видов деятельности, которые (решением местных властей) могут быть переведены на этот налог. В этот перечень, в частности, попадает оказание услуг по сдаче внаем жилых помещений. Но "вмененка" будет скорее актуальна для тех, кто сдает жилье в больших объемах – например, в курортных зонах.

Время новостей

СЛУЖБА 06 ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМА В КРЕДИТ
У вас есть возможность по телефону подать платное объявление, которое выйдет в ближайшем номере газеты.

Молочные реки, кисельные берега

Чиновники наперебой обещают, что жилье в кредит скоро станет доступным обычным россиянам. Однако не вполне понятно, за счет чего банковские программы станут столь демократичными. К концу 2006 года, как заявил глава АИЖК Александр Семеняка на недавнем совещании в Министерстве регионального развития, ставки по рублевым кредитам снизятся до 12% годовых. Удешевление кредитов, по его словам, не закончится и после 2006 года и "будет производиться более высокими темпами, чем предусматривалось государственной концепцией АИЖК". В свою очередь, по мнению вице-спикера Госдумы Владимира Пехтина, в 2008 году процентная ставка по ипотечному кредиту может упасть до 7,5%.

Какие именно факторы будут способствовать столь значительным изменениям при нынешнем отсутствии у банков длинных ресурсов, представители власти, к сожалению, не уточняют. Надежды скорее всего возлагаются на ипотечные ценные бумаги – этакий государственный долгострой, всегда упоминаемый в таких случаях. Очередное поручение завершить формирование нормативной базы по их выпуску президент Владимир Путин дал в начале сентября. Свою роль, вероятно, сыграет и АИЖК, постоянно открещивающееся от обвинений в монополизме, но пока предлагающее единственный механизм рефинансирования кредитов. Скоро агентство станет еще влиятельнее – планируется значительное увеличение его уставного капитала и предоставление ему новых "серьезных государственных гарантий".

Государственная поддержка, возможно, и поможет АИЖК снизить ставку кредитования по своей программе (сейчас она составляет 14%). Что же касается общей ситуации на рынке, то эксперты пока не видят перспектив для существенного удешевления ипотеки (самый оптимистичный прогноз – 10% в рублях через три года). Ожидать, что молниеносными темпами наладят работу долгожданные бюро кредитных историй, не приходится. Да и сами кредитные истории должны откуда-то появиться, а большинство россиян к «жизни взаймы» пока не готовы.

Впрочем, если снижение ставок все-таки состоится, оно придется очень кстати – перспектива покупки квартиры без сторонней помощи для обычного россиянина становится все туманнее. А в Москве средняя цена жилья недавно перешагнула отметку $2 тыс. за метр, что не только делает проблематичной "чистую" покупку, но и усложняет внесение первоначального взноса по кредиту.

Александр Семеняка, впрочем, и тут посулил россиянам общедоступные ипотечные блага. Так, не исключено, что для малообеспеченных слоев населения будет введена система субсидирования первоначальных взносов за счет региональных бюджетов. Не очень вяжется с этим недавнее заявление президента Владимира Путина, пообещавшего 100-процентное субсидирование жилья, в частности, жителям депрессивных регионов (в которых по определению на эти цели денег нет) – видимо, технические вопросы пока не согласованы. Однако надежду, разумеется, терять не стоит.

Журнал "Финанс"