

Госдума отменила налог на наследование

Правительству и Госдуме удалось в рекордно короткие сроки отреагировать на пожелание президента, касающееся налогообложения наследства. Не прошло и двух месяцев, как Владимир Путин в послании к Федеральному собранию высказался за отмену налога на имущество, переходящее в порядке наследования, а соответствующие изменения в законодательстве вчера были приняты Госдумой в третьем, окончательном чтении. В течение двух недель поправки будут рассмотрены Советом Федерации (оснований сомневаться в том, что их одобряют, нет никаких) и после подписания президентом вступят в силу. Это будет означать, что с 1 января 2006 года супруги, дети, внуки, братья и сестры смогут наследовать любую собственность своих «вторых половин», родители, бабушки и дедушки, не платя никаких налогов.

И это еще не все. Правительство и Госдума творчески доработали рекомендации президента и решили, что члены семьи и близкие родственники (супруги, родители и дети, в том числе усыновленные, бабушки, дедушки, внуки, полнородные и неполнородные — имеющие общих отца или мать — братья и сестры) могут не платить налоги и на имущество, получаемое в виде подарков. Все остальные граждане, получившие в подарок недвижимость, автомобиль, акции или облигации, должны будут заплатить налог, аналогичный подоходному, — 13%. Такие подарки не близким родственникам правительство и законодательство рассматривают как доход.

Выгода для наследников и одариваемых, причем даже тех, кто будет вынужден платить 13-процентный налог, очевидна. Сегодня базовые ставки налогов на наследование и дарение так высоки, что многие их просто не могут заплатить. Так, ставки налога на наследование составляют от 5, 10 и 20% в зависимости от степени родства (наследники первой очереди — дети, супруг и родители, второй очереди — братья и сестры, дедушка и бабушка, третьи — прочие лица). Налог на дарение по нынешнему законодательству варьируется от 3% (для детей и родителей) до 10% (для прочих лиц). Однако при реальном расчете сумм этих сборов наследники сталкиваются с желанием фискальных ведомств облегчить их карман на значительную сумму. Дело в том, что ставка налога увеличивается в арифметической прогрессии исходя из стоимости имущества. Так что на практике наследникам двоюродного дедушки приходится выложить за квартиру до 30% от ее цены.

Нельзя сказать, что работа над изменением этой части налогового законодательства (несмотря на похвальную скорострельность и слаженность в работе исполнительных и законодательных властей) шла, что называется, без сучка и задоринки. Если в вопросе наследования все было ясно изначально (сказал президент отменить, значит, отменить), то при рассмотрении новаций, касающихся дарения, о которых Владимир Путин не обмолвился ни словом, депутаты и Минфин вели достаточно жаркие споры. Чиновники финансового ведомства, никогда не отличавшиеся налоговой щедростью, пытались хоть немного, но пополнить бюджет за счет налогов на подарки близким родственникам. Пара недель у депутатов ушла на то, чтобы переломить позицию ведомства — на Курдина, предлагавшего ввести промежуточную пятипроцентную ставку для братьев с сестрами и внуков с бабушками и дедушками. И если братья с сестрами удалось отстоять довольно быстро, то за бабушек и дедушек думцам пришлось побороться куда как более серьезно. Для этого им пришлось развешивать опасения минфиновских чиновников, в частности замминистра Сергея Шатапова, которые уверяли депутатов, что если расширить круг близких родственников за счет внуков, бабушек и дедушек, то станут возможны различные махинации с налогом. Опасения живущих оппонентов аргументом. Запрет бюджетного комитета Андрей Макаров сказал, что российский законодательство до сих пор имеет так много дыр, через которые уходят от налогов, что обсуждать столь экзотические варианты сейчас просто смешно.

Также вопреки позиции Минфина депутаты решили, что не будут облагать налогом на дарение коллекции предметов искусства, антиквариат и банковские вклады. Коллекции, по мнению парламентариев, слишком сложно адекватно оценить для целей налогообложения, а вклады решили не облагать, считая это бессмысленным, ведь дарение наличных денег налогообложению не подлежит.

Госбюджет от налоговых новаций, предложенных президентом, правительством и утвержденными вчера Госдумой, потеряет, судя по всему, не критичные суммы. «На мой взгляд, никаких реальных потерь для бюджета принятие этого закона за собой не повлечет», — заявил «Времени новостей» член думского комитета по бюджету и налогам Илья Габдрахманов. Это подтверждает и Андрей Макаров, по данным которого поступления в бюджет от налога на наследование составляют примерно 350 млн руб. в год. А вот в США, продолжил он, этот налог только в прошлом году принес казне более 22 млрд долл. «И несмотря на это, сегодня (15 июня. — Ред.) конгресс США принял решение об отмене налога на наследование с 2010 года», — сообщил депутат. «Так что мы не так уж далеки от мировых традиций», — с удовлетворением заключил он. Что, пожалуй, следует признать бесспорным, ведь, по словам того же Габдрахманова, в Италии налога на наследование нет, в Англии налог на дарение начинается с подарков, стоимость которых превышает 250 тыс. фунтов стерлингов, то есть больше полумиллиона долларов.

Время новостей

ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМА В КРЕДИТ!

Теперь вы можете подать срочные частные и коммерческие объявления, не выходя из дома. Для этого достаточно набрать номер телефона 06 и ваше сообщение будет опубликовано в ближайших номерах газет:

06

«Братское компьютерное обозрение»
«Братская Ярмарка», «Поехали»,
«ТВ в Братске»

Цена частного объявления — 50 руб.,
номерного — 150 руб.

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в Каптуле.			Тел. 193-242, 43-85-63.
ДОМ	в п.Ключи-Булак		Недорого, рассрочка	Тел. 33-80-90.
ДОМ	в п.Осиновка		Варианты	Тел. 31-36-22.
ДОМ	в Порожком.			Тел. 40-95-18 после 18.
ДОМ	на юге Ставропольского края	недостроенный, из белого кирпича, 136 кв.м., фруктовый сад, вода, газ, имеются стройматериалы	550 тыс с	Тел. 46-21-93.
ДОМ	п. Индия идзальский			Тел. 36-56-17.
ДОМ	по ул.Пролетарской	1-этажный (3 комнаты, веранда обложен кирпичом)		Тел. 33-75-25.
ДОМ				Тел. 43-08-40, 41-06-90.
КОТТЕДЖ	в п. Галачинский			пер. 5-й Лучевой, дом 12. Тел. 43-08-48.
КОТТЕДЖ	в Саратовской обл.			Тел. 35-47-39.
КОТТЕДЖ	в Южном Падуне	2-этажный, без отдалки.		Тел. 45-50-25 после 19.
КОТТЕДЖ	на ул. Громынской.			Тел. 41-36-08.
КОТТЕДЖ		в отличном сост., надворные постройки, 1 гектар земли	350 тыс. Обмен	Тел. 44-22-17.
ПОЛДОМА	в пос. Кежемский	(17 соток).		Тел. 48-51-10 днем.
ПОЛДОМА		(все постройк., вода)		Г.Вихоревка, ул.Пустышева, 3-1.
ЧАСТНЫЙ ДОМ	в п. Гидростроитель, р-н 45 квартала			Тел. 39-30-62.

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в кооп. "Сосновый бор"	(15 соток, р.в.работан).		Тел. 36-25-67 вечером
УЧАСТОК	в речном порту	(11 соток).		Тел. 41-94-67 вечером
УЧАСТОК	за аэропортом л.			Тел. 36-69-14.
УЧАСТОК	на Дунайке	(9 соток).		Тел. 42-07-67.
УЧАСТОК	на Дунайке	20 соток, уг.обное место, рядом море, огановка		Тел. 42-44-59.
УЧАСТОК	на Дунайке	(дом недостроен).		Тел. 43-18-91 вечером
УЧАСТОК	на Зябе	(картофель по сажен)	за 10 тыс.	Тел. 35-38-81.
УЧАСТОК	на Зябе			Тел. 35-42-48, 36-77-77.
УЧАСТОК	на Моргудоне.			Тел. 44-55-13.
УЧАСТОК	на очистных.			Тел. 48-62-12.
УЧАСТОК	на Телецентре	разработанный		Тел. 42-44-09.
УЧАСТОК	на ул. Рязанской.			Тел. 48-10-77, 42-82-78.
УЧАСТОК				Тел. 37-97-86.
УЧАСТОК под индивидуальное строительство	в пос. Галачинский	20 соток, фундамент		Тел. 44-63-26.
ОВОЩЕХРАНИЛИЩЕ				Тел. 41-36-08.

Успеть раньше других...

Всегда в редакции газет «Братская Ярмарка» и «Поехали» можно получить еще неопубликованные объявления о продаже недвижимости, автотехники.

Т. 41-30-08

Не бойтесь ипотеки

Самое дорогое, что есть у человека после здоровья и любви — это деньги. Причем именно с последними он расстается особенно тяжело, даже если речь идет о покупке квартиры. Посчитав на калькуляторе, во сколько дорожает, в итоге, ему обойдется недвижимость, если он приобретет ее в кредит, покупатель чаще всего делает выбор не в пользу ипотеки.

Да и сама эта услуга по-прежнему не всем по карману: минимальный процент выплаты кредита — 12% в рублях и 9% в валюте. При этом что заемщик должен иметь 30% собственных средств от стоимости жилья. К тому же некоторые банки норовят предоставить сумму меньше, чем необходимые покупателю 70 процентов.

И все-таки аналитики и предприниматели предрекают ипотеке большое будущее. И даже утверждают, что к 2010 году будет выдан не 1 миллион кредитов на покупку жилья по этой программе (такую планку установило Правительство России), а полтора.

Конечно, есть и те, кто не согласен с такой радужной перспективой. В частности, генеральный директор Международной академии ипотеки и недвижимости (МАИИ) Татьяна Никитина скептически относится к подобным прогнозам. По ее подсчетам за последние пять лет только в Москве было выдано ипотечных кредитов 1 на 1109 человек, а по России и того меньше. «Если мы планируем взять планку хотя бы в 1 миллион, то соотношение кредит — человек должно стать 1 к 250».

Но это вряд ли осуществимо в суровых реалиях современной России. Состояние ипотечного кредитования в нашей стране обсуждалось на семинаре, организованном компанией «Лайф-Ипотека» и коммуникационной группой «Медиа-Шторм». К сожалению, ситуация пока оставляет желать лучшего. Причем, как со стороны кредиторов, так и со стороны заемщиков. Ведь одна из важнейших причин медленного развития ипотеки даже не в несовершенстве законодательства (в Казахстане, например, закона об ипотеки нет вообще, а тем не менее, она существует и прекрасно развивается). И даже не в величине процентной ставки, а в том, что подавляющее большинство населения не имеет возможности даже помянуть о жилищном кредите. Не все москвичи имеют ежемесячный доход в 1500 долларов (с меньшей зарплатой с вами в банке даже не будут разговаривать), а что уж говорить обо всей России.

В сложившейся ситуации самым сильным конкурентом ипотеке выступают ЖНК (жилищно-накопительные кооперативы). Впрочем, называть они себя по-разному, но принцип у них одинаков: низкая процентная ставка за кредит: от 1 до 6 процентов и возможность получения квартиры при накоплении 20% от ее стоимости.

«Я не хочу огульно обвинять все ЖНК», — предостерегает генеральный директор компании «Лайф-Ипотека» Ирина Радченко. «Но проведенные нами маркетинговые исследования показывают, что большинство из них — банальные пирамиды».

Самая большая опасность в этой ситуации в том, что когда пирамиды начнут рушиться, а это обязательно произойдет, то дискредитированной окажется сама идея ипотечного кредита в а н и я. Лишь потому, что этот бренд сейчас активно используется недобросовестными компаниями.

Отчасти в неприятии ипотеки виноват и информационный вакуум, в котором пребывают многие россияне. С экранов телевизоров и билбордов звучит в основном агитация за ту или иную программу, при этом чаще всего не разъясняются их достоинства и недостатки. «А реклама ипотеки — это совсем не то, что реклама йогурта», — заявляет президент КГ «Медиа-Шторм» Александр Исаев. «Соответственно, и подход к информированию потребителя должен быть иным».

Но по одиночке ни банки, ни риэлторские компании не преодолеют барьер неприятия и непонимания. Один в поле не воин. Таким примером объединения всех заинтересованных сторон можно считать потребительскую образовательную программу «Ипотека — это просто и доступно», разработчиком которой стала «Лайф-Ипотека» и КГ «Медиа-Шторм». У этого проекта три активные стороны: потребитель, которому необходима достоверная информация, организации, предоставляющие ипотечный кредит. А в качестве объединяющего звена — компетентные консультанты, которые на доступном языке объяснят заемщику все тонкости кредитования.

Форм доступа к информации, которую подготавливает разработчик программы, тоже три: обучающие семинары, сайт в Интернете и горячая телефонная линия. Таким образом, они надеются, что именно такой способ поможет покупателю квартиры наконец-то избавиться от страха перед ипотекой.

Газета «Квартира. Дача. Сервис»

Как решать жилищные вопросы, если семья распадается

Наша редакция получила письмо следующего содержания: «Очень большая просьба дать в вашей газете разъяснение юриста или адвоката по такому вопросу. У родителей неприватизированная квартира, я, совершеннолетняя, вместе с ребенком, прописана в ней. Могут ли родители без моего согласия, через суд выписать меня и оставить без жилья. Л.С. Ивашова, Братск».

У нас в редакции ни адвокатов, ни юристов нет. Поэтому предлагаем познакомиться с интервью, которое недавно дал «Российской газете» Павел Крашенинников, председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству. Возможно, еще кто-то найдет ответы на свои вопросы.

Когда бывшая дружная семья вынуждена по-прежнему жить под одной крышей — конфликты неизбежны. Жилищный кодекс дела семейные регулировать не может и не должен. Но вот разграничить, кто и на что в смысле жилья имеет право претендовать, это новый закон прописывает четко. Прежде всего он отстаивает интересы собственника. Тем не менее, супруги и дети тоже должны быть защищены от угрозы оказаться на улице. Каким образом? Спросим об этом у Павла Крашенинникова, председателя комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству.

Крашенинников: — Чтобы лучше разобраться, давайте начнем с «базы». То есть обсудим жилищные права членов семьи в принципе. Тогда проще будет ориентироваться в частных ситуациях. Какие могут быть варианты? Первый. Супруги покупают жилое помещение, уже находясь в браке. Они оба — собственники, и ни один из них никакой сделки не может совершить без согласия второго супруга. Даже если семья распадается, бывшие муж и жена остаются собственниками, и все жилищные вопросы решают вместе. Вариант второй. Квартира стала собственностью в результате приватизации. Приватизация оформлена на всех членов семьи — они собственники со всеми вытекающими последствиями. Если приватизация была оформлена на одного человека — не важно, мужа или жену, и при этом второй супруг от своего права на приватизацию отказался, то, по новому ЖК этот второй супруг сохраняет право пользования жилым помещением бессрочно. Вариант третий. Квартира была приобретена одним из супругов еще до заключения брака. И, например, муж вселялся на площадь, принадлежащую жене. Тогда, соответственно, при прекращении брачных отношений право проживания бывшего мужа в квартире бывшей жены прекращается. За исключением случаев, которые указаны в ЖК. Это если есть, допустим, алиментные обязательства или, например, бывший супруг является инвалидом. Но в таком случае право пользования должно быть закреплено через суд. Как разновидность этого варианта — когда взрослые дети женятся и живут в квартире родителей. Если брак распадается — право проживания также утрачивается.

Российская газета: — А если речь идет о детях?

Крашенинников: — У несовершеннолетних детей права сохраняются всегда.

РГ: Давайте перейдем к конкретным вопросам. «Могут ли я, собственник квартиры, выписать своего сына, который прописан у меня, но живет со своей матерью, моей бывшей женой в другом городе? Его мать не желает оплачивать проживание сына».

Крашенинников: — Нет, как я только что сказал, выписать сына вы не имеете права. Жена может стать бывшим членом семьи после развода, как в данном случае. Ребенок стать «бывшим» не может.

РГ: «Живу на площади своей родственницы на правах пользования с самого моего рождения. Могут ли меня выселить?»

Крашенинников: Если вы прописаны, вы сохраняете право пользования жильем. Но если ваша родственница решит продать свою квартиру, она сможет это сделать и без вашего согласия.

РГ: «Могу ли я обратиться в суд с иском о выписке из принадлежащей мне и моим совершеннолетним детям квартиры бывшего мужа? Он живет в другой семье, кроме этого, у его родителей трехкомнатная квартира. Добровольно выписываться он не хочет».

Крашенинников: — Если ваш бывший муж участвовал в приватизации и квартира в общей собственности с детьми — это один вопрос. Тогда ему принадлежит одна четвертая доля квартиры. Думаю, у вас нет оснований для этой доли пылать. Если же квартира приватизирована на жену и детей, а муж в свое время отказался от приватизации — тогда в судебном порядке выписать его можно.

РГ: — «Мы живем в кооперативной квартире с отцом. Он — единственный собственник, бывшая супруга, наша мама, прописана в другом месте. Кроме отца — собственника в квартире прописаны мы, его совершеннолетние сын и дочь, плюс маленький ребенок, сын дочери. Отношения с отцом сложные. Боимся, что он нас выпишет».

Крашенинников: — Никакого противоречия здесь нет. В соответствии с Гражданским и Семейным кодексами квартира является совместной собственностью. Жилищный кодекс не перелискал статьи ГК и Семейного кодекса. Соответственно, без согласия другого участника совместной собственности произвести какие-то сделки с вашей квартирой, а тем более выселить, невозможно.

РГ: «22 декабря 2004 года Госдума внесла изменения в первую часть ГК — ст. 292, пункт 4, по которым отчуждение жилья, в котором проживают несовершеннолетние дети, производится с согласия органов опеки только в случае, если дети находятся на учете в этих органах. Значит, если семья благополучная и на учете не стоит, теперь такое согласие получать не нужно?»

Крашенинников: Да, именно это и значит. Сейчас из презумпции виновности родителей сделана презумпция невиновности. Мы исходили из того, что ни один нормальный родитель не ухитрится при продаже жилья пожелать своих детей. При этом оставили необходимость получать согласие органов опеки и попечительства, когда речь идет о неблагоприятных семьях или ребенок остался без попечения родителей. Плюс требуется согласие органов опеки и попечительства, когда совершается обмен социальным жильем.

РГ: «В новом Жилищном кодексе урегулирован вопрос относительно пользования жилым помещением между собственниками жилого помещения и бывшими членами семьи. Но почему никак не решается вопрос между бывшими членами семьи нанимателя жилого помещения? Мой пример: разошлись с мужем 10 лет назад. Женился на другой женщине. Живет с ней, но выписываться из квартиры не хочет и за квартиру не платит. Каждый раз выписывать через суд алименты и платежи проблематично. А права на жилье его суд не лишает. Я же ни приватизировать, ни прописать нового члена семьи без его согласия не могу. Знаю, что эта проблема стоит у многих «бывших»».

Крашенинников: В данном случае эта квартира вам не принадлежит, она муниципальная. Соответственно, у всех лиц, которые там проживают, равные права. Но если ваш бывший муж переехал и постоянно живет в другом месте, то можно подать в суд заявление о признании его утратившим это жилое помещение.

Ирина Невинная, «Российская газета»

Объем ипотечных кредитов в РФ за год вырос в 1,9 раза

По сравнению с ситуацией на 1 июня 2004 года прирост объема кредитных средств, предоставленных физическим лицам в России, составил 665 млрд рублей или 45,1% в том числе по ипотечным кредитам — 12,1 млрд рублей или 1,9 раза.

Таким образом, задолженность по ипотечным жилищным кредитам с 1 июля 2004 года увеличилась на 7 млрд рублей (65,7%). Об этом говорится в отчете «Русского экономического общества» (РЭО). Согласно отчету, доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов, выданных физическим лицам, увеличилась с 1,16% на 1 июля 2004 года до 1,52% к началу 2005 года, количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты — со 144 до 218 единиц.

Общий объем кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам, по данным Банка России, на 1 января 2005 года составил 1212,9 млрд рублей (нарастающим итогом с начала 2004 года), из них ипотечных жилищных кредитов — 18,5 млрд рублей.

«Согласно рейтингу объема ипотечных кредитов, выданных основными операторами в 2004 году, первое место занимало Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), выдавшее кредитов на сумму \$130 млн (по расчетному курсу 30 рублей за доллар). На втором и третьем местах расположились «Райффайзенбанк» (\$70 млн) и «ДельтаКредит» (\$67 млн)», — говорится в отчете РЭО.

АИЖК было создано в 1997 году, как ОАО, где 100% акций принадлежит государству. В 2001 году были утверждены правила предо-

ставления государственных гарантий РФ по обязательствам АИЖК. На заседании Президиума Госсовета 27 февраля 2003 года была одобрена концепция развития федеральной системы ипотечного жилищного кредитования, а 24 апреля 2003 года АИЖК осуществило первый выпуск облигаций, причем спрос на них превысил объем выпуска более, чем в 1,7 раза. 28 июля 2004 года облигации АИЖК, обеспеченные госгарантиями, были включены в лондонский список ЦБ РФ. По состоянию на конец 2004 года АИЖК заключило 69 трехсторонних соглашений (между АИЖК, региональной администрацией и региональным оператором), рефинансируются закладные из 45 регионов России.

Механизм функционирования ипотечного рынка начинается с региональных банков, которые выдают ипотечные кредиты и являются первичными владельцами стандартных закладных, которые затем выкупаются региональными операторами, формирующими пулы закладных. АИЖК выкупает стандартные пулы закладных у региональных операторов с целью секьюритизации (выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг). Средства от размещения ипотечных ценных бумаг на рынке являются источником финансирования федеральной системы ипотечного жилищного кредитования.

В 2004 году (25 мая и 2 декабря) по открытой подписке были размещены две серии облигаций АИЖК на общую сумму 3,75 млрд рублей. Купонная ставка равна 11% и 9,4% годовых соответственно. Заметим, что с учетом первой серии облигаций, объем мобилизованных АИЖК средств составил 4,82 млрд руб.