

ДОМ законодательство

Место приписки

регистрация

(Окончание. Начало на стр. 1)

А поскольку отношения связаны не с физическим, а с юридическим лицом, то между собственником и компанией-квартиросъемщиком всегда заключается договор, а денежные переводы проходят по безналичному расчету», — уточняет Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости Tweed. При этом они могут по-разному договариваться, кто будет платить налог: это могут делать как арендаторы, так и хозяева, добавляет она. Нередко собственники таких квартир оформляются индивидуальными предпринимателями и платят единый налог в 6%. А сейчас у них появилась возможность покупать патент за 60 тыс. рублей на год, что при арендной плате от \$10 тыс. в месяц является наилучшим вариантом. Но в большинстве случаев оформлением регистрации экспатов занимается компания, на которую он работает, утверждает Елена Юргенева, региональный директор департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS.

Другое дело, что регистрироваться арендаторам такой недвижимости, возможно, придется чаще и во многих местах, ведь по закону даже российский гражданин обязан временно зарегистрироваться там, где пребывает более 90 дней. «Большинство арендаторов в высоком бюджете часто путешествуют, у нас практически нет клиентов в высоком или среднем бюджете, которые бы не выезжали за границу в течение 90 дней подряд», — говорит госпожа Левитова. — Более того, у многих арендаторов городских квартир есть загородные дома, а у арендаторов домов, наоборот, есть квартиры. Такие арендаторы делят свое время между путешествиями, деловыми поездками, домом и квартирой. Большинство россиян еще и имеют где-то посто-

янную регистрацию. Где такой арендатор должен быть зарегистрирован, вообще не ясно. Институт прописки совершенно архаичен и плохо сочетается с современным мобильным образом жизни».

Прибавится хлопот и у покупателей, арендаторов и даже собственников апартаментов — динамично развивающегося сейчас сектора. При этом граждане могут даже иметь московскую или подмосковную регистрацию. «Если закон будет принят, то проживание и сдача в аренду в апартаментах любого уровня — от самых дешевых до элитных — создают риски для наложения штрафов со стороны контролирующих органов», — говорит Роман Попов, директор департамента стратегического консалтинга Kalinka Real Estate Consulting Group. Дело в том, что регистрация как таковой в апартаментах быть не может. Между тем в сегменте экономкласса существуют апартаменты, в которых люди проживают постоянно, напоминает эксперт. «Пример — недорогие апартаменты на Ярославском шоссе, которые стоили дешевле обычных квартир и покупались для постоянного проживания», — считает господин Попов. — В апартаментах в «Москва-Сити» некоторые семьи проживают длительный срок или сдают их в аренду».

Храните тапки

В нынешнем своем виде закон создает препятствия и тем, кто уезжает на лето на дачу — свою или съемную. Дело в том, что дачный сезон обычно длится с мая по сентябрь — это больше 90 дней, однако не настолько много, чтобы посвятить время посещения присутственных мест для временной регистрации за городом.

В юридическом департаменте компании Blackwood считают, что необходимость временной регистрации за городом зависит не только от срока пребывания, но и от того, является ли это сооружение



Несмотря на ужесточение режима регистрации, арендаторы дорогого жилья еще не успели почувствовать остроты проблемы

ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

жилым. «Так как большинство сдаваемых загородных домов являются по закону дачными или садовыми строениями, то есть не признаны в установленном порядке жилыми домами, то регистрироваться в них не нужно независимо от срока аренды. Если же дом является жилым (например, расположен на территории населенного пункта), то регистрация должна производиться по общим правилам», — считают юристы компании.

«Полагаю, что даже с введением более драконовских законов в области регистрации норм о регистрации по временно-

му проживанию именно в жилых помещениях останется, что просто исключит саму теоретическую необходимость регистрироваться на даче (если только она по документам кадастрового учета не является жилым домом) на летний сезон», — говорит господин Кузнецов. Не стоит, по его мнению, беспокоиться и владельцам более дорогой недвижимости, расположенной в Подмоскowie и относи-

мой как раз к жилым домам.

«Понятие временного проживания на срок свыше 90 дней как является, так (суля по всему) и будет являться весьма субъективным. В настоящее время практика вообще говорит о том, что любой перерыв в пребывании вне места постоянной регистрации является сменой временного проживания. Иными словами, перемещение из загородного коттеджа в Москву хотя бы на одну ночь формально будет являться перерывом в сроке временного проживания. Этим, собственно, и пользуются сегодня все приезжие в Москву граждане России, которые в большинстве случаев раз в три месяца, но выезжают куда-то: либо на отдых, либо в родные пенаты», — поясняет он.

Регистрационный учет в РФ ведется по месту жительства и по месту пребывания, напоминает юрист коллегии адвокатов «Юков и партнеры» Елена Кудряшова. При этом закон РФ от 25 июня 1993 года №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» устанавливает, что местом жительства считается «... место, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает...». Именно критерий преимущественного проживания сбивает в данном случае. Поэтому такого гражданина можно считать нарушающим правила регистрационного учета», — считает юрист. А Ольга Цытрина, юрист департамента юридического и налогового консультирования консалтинговой группы «НЭО Центр», считает, что исходя из буквального толкования положений рассматриваемого Госдумой законопроекта даже непродолжительное пребывание вне места жительства влечет возникновение обязанности по регистрации гражданина по месту пребывания.

Впрочем, для российских граждан, постоянно проживающих не по адресу регистрации, есть уловка. «В соответствии с действующей правоприменительной практикой (в том числе и судебной) гражданин считается проживающим по месту регистрации даже тогда, когда он там не появляется, но хранит по месту регистрации любые личные вещи (хоть рваные носки)», — поясняет господин Кузнецов. Так что российским гражданам стоит оставлять по месту постоянной регистрации хотя бы домашние тапочки — и суд встанет на их сторону.

ОМОН вызывали?

Впрочем, опрошенные эксперты вообще сомневаются в жизнеспособности закона. «Пока более эффективного средства выявления таких нарушений, чем опрос соседей, органы правопорядка не придумали», — говорит Мария Литвиненко, гендиректор компании «Метриум Групп». Однако люди, живущие на одной площадке, зачастую

не знают даже имени друг друга и по большому счету уже редко придерживаются добрососедских отношений, считает она. А если все-таки соседи подтвердят факт проживания, «не-легаль» может и наверняка будет гнать свою линию, доказывая, что живет в этой квартире всего лишь месяц и является племянником собственника.

Правда, привлекая на свою сторону жильцов попыткам москвички домоуправления, объявившие, что будут ходить по квартирам, где не установлены счетчики воды, чтобы начислять платежи на всех проживающих. Однако по мнению Елены Семиной, исполнительного директора агентства элитной недвижимости «Усадьба», в элитном сегменте и бизнес-классе с этим давно все в порядке. «Квартиры и загородные дома практически всегда оборудованы счетчиками на воду, электричество. Перерасчет происходит автоматически, и ЖКХ получает необходимые платежи от количества действительно проживающих в квартире людей». Также, отмечает она, для снимающих жилье в этом сегменте регистрация как источник социальных благ не нужна. «С точки зрения возможности прикрепиться к детсаду/школе или поликлинике для людей, отдающих по \$3–4 тыс. в месяц за квартиру, вопрос остро не стоит», — замечает госпожа Семина.

Опросы консьержек приведут к тому же результату, да и сами они зачастую являются мигрантами, имеющими весьма шаткие основания для пребывания и работы. «Чтобы доказать, что лицо вышло из одного места для постоянного проживания в другом, необходимо в действительности провести целый обход по прежнему месту жительства или учинить допрос всем проживающим, целью которого будет получить доказательства фактического выбытия лица с места его прописки», — считает господин Кузнецов. Проведение таких мероприятий в закрытом элитном клубном доме или загородном поселке опрошенные «Ъ» эксперты восприняли с большим юмором.

Вообще, стоит отметить, что управляющие компании в сегментах «бизнес» и «элит» явно не горят желанием включиться в кампанию по выявлению незарегистрированных жильцов. «Проверить и зафиксировать количество проживающих могут только сотрудники полиции (это не дело застройщика или его управляющей компании), в нашем случае это прерогатива участкового», — считает господин Балькин. «Мы никогда не контролируем регистрацию, мы только можем давать рекомендации, как соблюдать текущее законодательство. Пока не очень понятно, как именно это будет работать в сегменте дорогой аренды. В закрытых домах есть охрана и собственное управление, я не думаю, что то-

варищества собственников жилья захотят ходить к своим же соседям. Если к ним придут представители правоохранительных органов, то отказать им в проходе на территорию дома или поселка будет сложно», — говорит госпожа Левитова. И уверяет: ее компания обязательно придумает, как помочь клиентам избежать неудобств, связанных с новым законом. «Мы рассматриваем разные варианты, например написать в договоре, что квартира или дом арендуется для временного проживания или что-то подобное», — добавляет она.

У нас слух нет

Однако поправки в закон о регистрации могут ударить по жителям элитного жилья и жилья бизнес-класса опосредованно.

В первую очередь может подорожать само жилье. «Большая часть арендаторов эконом-жилья в Москве — иностранные рабочие, занятые на стройках. В связи с тем что затраты на их содержание повысятся, это может некоторым образом отразиться на себестоимости строительства. В целом борьба с дешевой рабочей силой — особенно если застройщиков заставит создавать определенные условия для работников, как это сейчас делается в Англии, — может привести к повышению стоимости самого строительства», — считает госпожа Могилатова.

Госпожа Левитова добавляет, что может подорожать и наемный персонал. «Это приведет к увеличению цен на множество услуг, предоставляемых такими арендаторами: няни, уборщицы, официанты и другие. Такое увеличение цен почувствуют все жители столицы, как сейчас мы остро чувствуем отсутствие приезжих дворников», — предупреждает эксперт.

Практически все эксперты затрудняются делать прогнозы до момента окончательной редакции законопроекта. «Депутаты Государственной думы

предлагают скорректировать предложения президента РФ и в части штрафных санкций, и в части уточнения ситуаций, когда гражданин РФ зарегистрирован в одном месте, но в силу, например, семейных отношений вынужден проживать в другом месте. По результатам принятия закона в первом чтении можно однозначно говорить о том, что граждане обязаны уведомить государство о месте своего проживания (пребывания). Причем особых различий между гражданами РФ и иностранными гражданами государство не делает», — говорит Сергей Казинцев, партнер юридической фирмы «Авелан». Однако, по его словам, пока разрабатываются не очень приятные поправки. Например, о возвращении учетных норм жилой площади. «Это означает, что зарегистрировать без нормы можно детей, супругов, родителей, а всех остальных лиц — если хватит установленных государством метров», — поясняет он. Ответов, по его мнению, надо ждать примерно к концу марта.

Между тем, по мнению Светланы Герреро, заместителя гендиректора ЖК «ШколаD», в Москве существует реальная проблема легальной временной регистрации. «Если навести порядок и упростить процесс получения временной регистрации, в добавок к законодательным ужесточениям будет более цивилизованный и безопасный рынок аренды в том числе», — уверена она. Законопроект как раз и предусматривает упрощение временной регистрации, считает депутат Госдумы Александр Хинштейн. В частности, уже сейчас можно временно регистрироваться в новостройке до получения права собственности. «Для этого достаточно предоставить свидетельство о вводе дома в эксплуатацию, документ о том, что гражданину принадлежит именно эта квартира, и договор о долевом участии», — добавляет депутат.

Татьяна Рыбакова



СБЕРБАНК

Всегда рядом

СВОЙ ДОМ — дешевле, чем кажется



ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ

8 800 555 55 50 (звонок по России — бесплатно) www.sberbank.ru

Оформление кредита по программе «Свой дом» — всего 12,5% годовых*
* пример расчета: сумма кредита — 1 000 000 руб., срок кредита — 20 лет, действующая ставка при данных условиях — 12,5% годовых в рублях (после регистрации ипотеки для клиентов, являющихся участниками зарплатного проекта Сбербанка). Общие условия использования по программе «Свой дом» (в рублях): погашение кредита аннуитетными (равными) платежами; процентные ставки после регистрации ипотеки — от 12,5% годовых в рублях (размер процентной ставки зависит от размера первоначального взноса, срока кредита, категории заемщика). А также участие ОАО «Сбербанк России» в строительстве приобретаемого жилого помещения; минимальная сумма кредита — 60 000 руб.; максимальная сумма кредита — не более 80% от стоимости приобретаемого жилого помещения (80% — при кредитовании по программе «Молодая семья» для семьи с ребенком или в рамках приобретения жилого помещения по государственному контракту кредитного средства ОАО «Сбербанк России»); срок кредита — до 30 лет (включительно); комиссия за ведение кредита не взимается; обеспечение по кредиту — залог приобретаемого или иного жилого помещения; долевое участие в строительстве; долевые расходы по кредиту: оплата услуг по оценке и страхованию жилого помещения; аренда банковской ячейки (при необходимости); порочная информация по тел. 8 800 555 55 55 (звонок по России) и на сайте www.sberbank.ru; ОАО «Сбербанк России» генеральный лицензиат Банка России на все отечественные территории; условия оформления кредита на указанной территории до 31 марта 2013 г. включительно уточняйте на www.sberbank.ru; информация, представленная в данном материале, не является публичным офертой.

КРЕМЛЬ 1,6 км ТАГАНСКАЯ ПЛОЩАДЬ 0,7 км

Китай-город



АКЦИЯ «ДЕЛОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ»



Дом построен Большой двор с садом Панорамное остекление

8 (495) 232-08-08 www.magistrat.ru

Срок проведения акции с 23 октября 2012 г. по 30 июня 2013 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08