

ДОМ законодательство

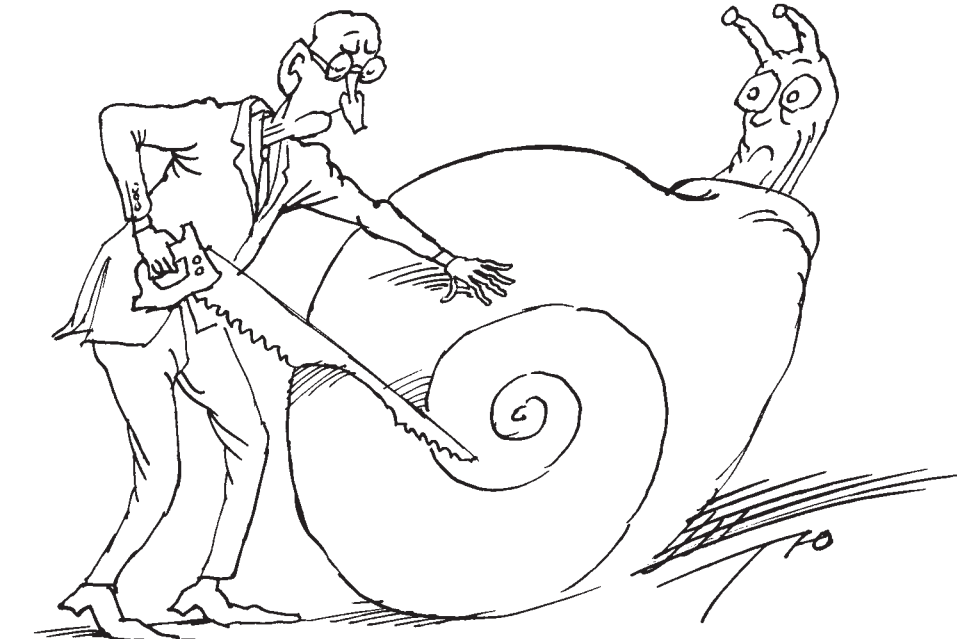
Старые налоги по новым правилам

— нововведения —

Отрыв от реальности

По словам заместителя директора департамента ипотечного кредитования банка «Петрокоммерц» Дмитрия Шапочкина, ранее существовавший порядок расчета налога из учета инвентаризационной стоимости недвижимости давно потерял актуальность. «Все прекрасно понимаем, что эта стоимость далека от реальной, иногда занижена в десятки раз. Безусловно, новый порядок определения налоговой базы из учета кадастровой стоимости недвижимости сделает ощутимой уплату налога на имущество для большинства семей: он увеличится в несколько раз», — говорит эксперт. По его словам, с точки зрения юридической техники новые правила расчета более правильны, «так как инвентаризационная стоимость фактически выдуманная категория, не применяемая больше нигде». Ставка самого налога небольшая и соответствует существующим налогам в других странах, в том числе европейских», — говорит Вячеслав Леонтьев, адвокат, управляющий партнер адвокатского бюро «Леонтьев и партнеры».

Однако при этом закон предполагает рост налоговой ставки для апартментов и объектов коммерческой недвижимости. «В отношении объектов стоимостью более 300 млн руб. и нежилых помещений установлена ставка налога в размере 2%. Налоговые льготы предоставляются только по одному объекту каждого вида по выбору налогоплательщика», — объясняет главный редактор «Международного правового курьера» Виталий Минаев. По его словам, льготы не распространяются на объекты, используемые в предпринимательской деятельности, нежилые помещения и объекты стоимостью более 300 млн руб. Помимо льгот в законе предусмотрены вычеты — не облагаемые налогом метры. В частности, из налогооблагаемой базы по квартире вычитается 20 кв. м, комнате — 10 кв. м, а из жилого дома — 50 кв. м. Соответственно, налог высчи-



СЕРГЕЙ КОТОВ

тывается исходя из оставшейся площади. Более того, местным властям дано право увеличивать размеры указанных вычетов. Кроме того, чтобы не допустить резкого повышения налоговой нагрузки, в течение первых четырех лет взимания налога по новым правилам его сумму будут исчислять с применением понижающих коэффициентов.

Следить за кадастром

В первую очередь, по словам экспертов, новый налог ударит болезненно по владельцам апартментов. «Объекты налогообложения фактически разбиты на две категории. Жилые, к которым относятся жилой дом или помещение, гараж или машиноместо, объект незавершенного строительства и иные здания и сооружения, облагаются налогом по ставке 0,1% от кадастровой стоимости», — объясняет директор юридического департамента Kalinka Group Ольга Славкина. В свою очередь, по ее словам, нежилые помещения и любые объекты стоимостью свыше 300 млн

руб. облагаются налогом по ставке 2% от кадастровой стоимости. «Опыт применения кадастровой стоимости показывает, что одно обстоятельство использования такой стоимости для исчисления налога способно существенно увеличить налоговую нагрузку. Так, по земельному налогу, налогу на имущество организаций встречается увеличение до десяти раз», — говорит Наталья Стенина. По ее словам, кадастровая стоимость часто установлена с нарушениями и существенно превышает рыночную, в связи с чем возникает необходимость ее пересмотра. «Тот фактор, что установлена небольшая ставка налога, не позволит избежать увеличения самого налога, если в качестве налоговой базы используется завышенная кадастровая стоимость», — говорит эксперт. Поэтому налогоплательщик стоит узнать кадастровую стоимость своих объектов недвижимости, изучить процедуру оспаривания кадастровой стоимости на сайте Росреестра и отслеживать изменения в местном законодательстве.

По мнению Вячеслава Леонтьева, новый порядок расчета налога, скорее всего, станет причиной волны судебных исков об оспаривании новой кадастровой стоимости. «Аналогичная ситуация происходит с кадастровой оценкой земли, и в спорах относительно оценки земли больше половины дел рассматриваются в пользу собственников земельных участков», — считает он.

По данным директора по развитию ГК «Астерра» Константина Злобина, уже сегодня на земельных участках Подмосковья юридическими лицами оспорено 20–25% от общего объема кадастровой оценки. «В большинстве случаев судьи признают правоту собственников земельных участков. Все это позволяет надеяться, что и частные лица до 2020 года смогут оспорить налоговый вычет и привести его к более низким показателям», — говорит эксперт. В частности, по его словам, сегодня налог на двухкомнатную квартиру в среднем составляет 600–700 руб. и эта ставка исчисляется инвентаризационной стоимостью. Естественно, если двухкомнатная квартира будет оценена в 10 млн руб. и эта цена будет подтверждена кадастровой стоимостью, по новой ставке 0,1% выплаты составят порядка 8–10 тыс. руб. в год, что в десять раз выше сегодняшней ставки.

Влияние на рынок

Несмотря на рост ставок, участники рынка не опасаются негативного влияния нового налога на рынок недвижимости.

«На рынок жилья нововведение не окажет большого влияния: ставка в размере 0,1% по сравнению с другими государствами невелика. Более серьезно отреагирует рынок апартментов — вполне вероятно, снижением стоимости квадратного метра в краткосрочной перспективе», — говорит Ольга Славкина. По ее словам, с точки зрения потребителя идеальное налоговое администрирование рынка жилья — это отсутствие всяческих налогов, что в принципе совсем невозможно. Более того, новый уро-

вень ставок вполне соответствует европейским показателям. Так, по словам Константина Злобина, в Хорватии владельцы недвижимости платят единовременный налог в размере 5% от стоимости жилья. «В Италии налог составляет 0,05%, то есть в два раза ниже, чем у нас, а вот в Германии базовая ставка — 0,35% от оценочной стоимости жилья и еще каждый регион может ее увеличить до 3%. В итоге средняя ставка в Германии достигает достаточно высокого показателя — 1,9%», — говорит эксперт.

Более того, по словам Дмитрия Шапочкина, введение налога позволит улучшить качество услуг ЖКХ. «Изменение налога на имущества не будет являться драйвером рынка, здесь ключевую роль играют величина доходов населения, стоимость недвижимости и другие макроэкономические показатели», — говорит Дмитрий Шапочкин. Впрочем, по мнению Вячеслава Леонтьева, администрирование налога на недвижимость можно упростить и взимать налог только при продаже либо иных сделок, в том числе наследовании, что «сократит расходы государства на контроль, при этом упростит собираемость». Например, условием для регистрации сделки может стать платежный документ об уплате налога.

Только в долгосрочном плане эксперты предрекают влияние нового налога на инвестиционную составляющую сделок. «Определенные категории собственников сочтут ее очень существенной, и это связано не только с реальным уровнем дохода, но и с тем, что психологически люди привыкли к ничтожному налогу на свое имущество и считают его нормой. Объективно же новая ставка невысокая», — говорит генеральный директор «Главмострой-недвижимости» Павел Лепиш. По его словам, изменения коснутся тех, кто обладает большим объемом недвижимости, и тех, кто приобретает квартиры в целях инвестирования: повышение ставки будет оказывать определенное влияние на их решения.

Алексей Лоссан

Такая доля

— споры —

Один из самых сложных вопросов рынка вторичной недвижимости — купля-продажа и другие операции с долевой собственностью. Проблемы в этой области могут коснуться собственника любого объекта, в любом сегменте: от жилья экономкласса до элитных домов и квартир. И все из-за того, что российские законы, в отличие от европейских, не запрещают продажу отдельных долей.

Звезд это не касается

Трудно себе представить, чтобы, например, Гай Ричи при разводе делил пополам дом с бывшей женой. На Западе объект недвижимости хотя и может принадлежать нескольким собственникам, однако при возникновении споров признается единым и неделимым, и потому звезды и все остальные делят между собой не площадь, а деньги.

Если, скажем, в Германии возникает ситуация, когда наследниками одного дома или квартиры становятся несколько человек, то, согласно немецким законам, есть только два пути: продажа объекта либо выкуп всех долей одним из собственников. При этом для оценки объекта используется только его кадастровая стоимость. Поэтому ни один человек, владеющий объектом недвижимости в Германии, не может продать его по заниженной стоимости, даже если захочет.

Земля без преимуществ

В России же иная ситуация. Многочисленные долевые объекты возникли здесь в ходе приватизации, а кроме того, с советских времен были и до сих пор еще остаются коммунальные квартиры. Более того, в долевой собственности находятся земельные участки и построенные на них дома.

По закону если один из собственников квартиры намерен продать свою долю в ней, то преимущественное право покупки принадлежит остальным совладельцам. Только после их письменного отказа от приобретения можно выставлять долю в открытую продажу. «По земельным участкам такого правила нет, — говорит директор юридического департамента Kalinka Group Ольга Славкина. — Однако законодательные изменения в этой части уже подготовлены и в ближайшее время вступят в силу».

Все поделить

Проблема состоит в том, что зачастую совладельцы объекта не могут выкупить освобождающуюся долю по самой банальной причине: на это нет средств. Но если квартира целиком стоит, скажем, 10 млн руб., то это вовсе не значит, что ее четверть оценивается в 2,5 млн руб. На практике часть имущества можно продать только с существенным дисконтом.

Этим пользуются многочисленные квартирные рейдеры, которые

скупают небольшие доли у тех, кто желает от них избавиться, а затем вынуждают остальных совладельцев квартиры продать им остальную часть имущества, но уже на своих условиях — мягко говоря, невыгодных для продавцов.

«Такое рейдерство обычно возникает из нежелания идти на контакт и обсуждать возникшую проблему», — говорит Надежда Хазова, генеральный директор агентства недвижимости «Усадьба». — Когда человек уходит в глухую оборону и говорит: я ничего знать не хочу, это моя квартира, а вы со своими требованиями можете идти куда хотите, то, действительно, тому, у кого эти требования есть, может прийти в голову мысль пойти туда, где он за свою часть имущества получит хоть какие-то деньги».

Юристы, опрошенные корреспондентом «Ъ-Дома», в один голос говорят о том, что в подобных случаях меры надо принимать не тогда, когда часть квартиры уже продана другому лицу, а гораздо раньше. «Если от одного из собственников поступает предложение о продаже доли, то лучший выход — продать всю квартиру целиком и разделить деньги», — говорит Юлия Лурье, директор отделения «Цветной бульвар» агентства недвижимости «Простор».

Если гора не идет

К сожалению, не все понимают, в чем состоит опасность долевой собственности, и ситуация часто заходит в тупик. После развода мужчина оставил квартиру, которая была в совместном владении всей семьи, бывшей жене и детям, а сам женился на другой. Однако его доля в квартире так и осталась за ним.

Через некоторое время мужчина женился вторично, в новое семье вновь родился ребенок. А через несколько лет он скоропостижно скончался, и его вторая супруга и сын оказались наследниками той самой доли в квартире. Предложение продать всю квартиру и поделить деньги энтузиазма у первой жены не встретило, выкупать долю в квартире, которую семья за эти годы уже привыкла считать своей, она отказалась, и дело зашло в тупик — но, к счастью, до рейдеров не дошло.

«В таких случаях первое, что нужно сделать, — обратиться в суд, чтобы, говоря юридическим языком, определить порядок пользования квартирой», — рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер компании «МИЭЛЬ» — Сеть офисов недвижимости. — А затем, если переговоры не дают результата, действительно начать пользоваться своим имуществом». При этом совсем не обязательно переезжать в квартиру, достаточно туда приходиться пить чай — словом, иногда проводить в ней время согласно своему праву собственности, говорят специалисты.

В этом случае, как правило, остальные собственники, понимая, что жить как раньше, уже не удастся,

начинают задумываться о том, чтобы решить вопрос о продаже объекта.

Слишком малые права

Но все вышеперечисленное справедливо, если речь идет о значительных долях недвижимого имущества. Если же вопрос касается, скажем, однокомнатной квартиры, в которой кому-либо из собственников принадлежит одна десятая часть, то в пользовании имуществом может быть отказано.

Наталья Смолякова, партнер компании «Юрист по недвижимости», рассказывает, что не так давно коллегия Верховного суда, рассматривая одно из дел, пришла к выводу о малозначительности доли одного из собственников малогабаритной квартиры, и в пользовании этим объектом ему отказали, мотивируя тем, что это невозможно без причинения ущерба другим владельцам, проживающим в квартире.

В такой ситуации вполне реально подать иск о признании доли малозначительной, с тем чтобы получить за нее компенсацию с остальных собственников в обязательном порядке, продолжает госпожа Смолякова.

А мне ее подарили

Существует и еще одна опасность для тех, чья квартира принадлежит нескольким людям одновременно. Иногда, понимая, что переговоры с остальными владельцами объекта продлятся долго, а деньги нужны срочно, собственник одной из долей может, никого не предупредив, о своих намерениях, не продать ее, а подарить. На самом деле от нового владельца он получит деньги, но сама сделка пройдет по договору дарения.

Казалось бы, ситуация безвыходная, однако и в таких случаях следует обращаться в суд. В этом случае имеет смысл подавать иск о признании сделки притворной, говорит Марина Краснобаева, ведущий адвокат по земельному праву и недвижимости компании «Юков и партнеры».

В суде одаряемому задают массу вопросов: кем вы приходитеесь дарителю, давно ли его знаете, где познакомились? «Чаще всего в таких случаях новоиспеченный собственник достает расписку о том, что им за эту долю была уплачена определенная денежная сумма», — делится наблюдениями Марина Толстик.

Воздушная прописка

До недавнего прошлого среди покупателей новостроек, которые продавали свои квартиры, чтобы внести оплату за новые приобретения, была очень популярна практика так называемых резиновых квартир. Поскольку прописаться в строящемся доме нельзя, а выписаться в воздух нельзя было тоже, то приходилось оформлять фиктивную регистрацию в одном из российских населенных пунктов.

При этом составлялся договор купли-продажи микродоли, которая

могла составлять любой процент от общей площади — хоть одну сотую, хоть одну тысячную. Таким образом, «совладельцами» таких квартир становились по несколько сотен человек.

«В особенности своими «резиновыми» квартирами прославился поселок Вязники во Владимирской области», — вспоминает Юлия Лурье.

Некоторое время назад была разрешено снимать граждан с регистрационного учета без предоставления документов о новой регистрации. А в прошлом году наконец появились уголовная ответственность за создание «резиновых» квартир.

Если бы законодатели, запретившие регистрировать таким способом огромное количество людей на

одной жилплощади, пошли дальше и решили вопрос кардинально, запретив реализацию долей в недвижимом имуществе, десятки тысяч людей вздохнули бы спокойно, считают юристы. Но пока этого не произошло, собственникам надо мирно договариваться между собой, и чем раньше — тем лучше.

Марта Савенко

НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газет «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автомилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газет «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автомилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями