

Коттедж под расчет

Дома на селе, не попавшие под "дачную амнистию", можно будет оформить по упрощенной схеме.

Владельцам старых деревенских домов, так и не сумевшим в свое время легализовать собственность или потерявшим документы, и не попадающие под "дачную амнистию", станет проще ее узаконить. А обладателей незарегистрированных коттеджей все-таки вынудят платить за них налоги.

Такие новшества, как стало известно "РГ", минэкономразвития планирует ввести через два года, одновременно с налогом на недвижимость.

Идея о регистрации старых деревенских домов, впрочем, более близка к реализации. Вполне возможно, что в некоторых регионах ее начнут обкатывать даже раньше, надеется директор департамента недвижимости минэкономразвития Андрей Ивакин. Министерство уже подготовило форму для декларации такой недвижимости (во вторник ее опубликовала "РГ"). Документ дает право поставить на кадастровый учет объекты недвижимости, по которым нет разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта. Но на деревенские дома декларация предусмотренная "дачной амнистией" не распространяется. Соответственно, сейчас на такие объекты нужно готовить технический паспорт, в котором БТИ может указать "самовольная постройка" что приведет к отказу в регистрации прав. Декларация позволит кадастровым инженерам дать описание таких объектов со слов владельца - указать год постройки, используемые материалы. То есть те параметры, которые не померяешь рулеткой.

Материал публикуется в авторской редакции. Читать версию статьи из номера

Со вторым сюжетом дело обстоит сложнее. Речь идет о неучтенной недвижимости, которая из-за этого не попадает под налогообложение. Вопрос был поднят на встрече президента с руководителями муниципалитетов, рассказывает Ивакин. Местные власти сетовали, что не могут собрать налоги на имущество, потому что даже не знают владельцев этих домов. Причем, нередко собственники умышленно не ставят дома на кадастровый учет и не оформляют права, ссылаясь на то, что дом недостроен. А сами благополучно живут в них годами. Однако регистрация прав собственности - добровольное дело, заставить владельца сделать это невозможно. Минэкономразвития предлагает обложить такие особняки налогами, независимо от того, зарегистрированы права или нет, и известен ли владелец здания. Муниципальные земельные инспекции будут выявлять подобную недвижимость. Затем произведут грубую рыночную оценку - например, по площади строения. И добавят ее к стоимости участка, досчитав земельный налог. Платить его придется владельцу надела. В некоторых странах налоговые оценщики работают именно по такой схеме, говорит Ивакин. Минэкономразвития уже подготовило доклад со своими предложениями и направило его в правительство. Если идея будет принята, министерство начнет готовить поправки в законодательство, говорит Ивакин. Скорее всего, новую схему введут с 2013 года, когда планируется запустить единый налог на недвижимость. При этом планируется разработать формулу расчета для оценки недвижимости и механизм оспаривания оценки, обещает Ивакин. Однако новая схема, скорее всего, не коснется владельцев небольших дачных домов. Такие постройки площадью менее 50 квадратных метров надо изъять из предлагаемой схемы, считает Ивакин.

Российские власти уже не раз давали понять, что налогообложение граждан может стать одним из источников пополнения казны. Хотя бы потому, что оно меньше зависит от капризов цены на нефть. И в этом смысле делают ставку на введение налога на недвижимость. Глава ФНС Михаил Мишустин в одном из интервью говорил, что со временем функцию сбора налога на недвижимость надо будет отдать местным властям, которые больше всего заинтересованы в его сборе.

Официальных данных по объему неучтенной недвижимости сейчас нет. По некоторым экспертным оценкам, права на собственность не оформили примерно треть всех владельцев. Налог на недвижимость является одним из основных для муниципалитетов во всем мире, это повышает их самостоятельность, говорит директор региональной программы Независимого института социальной политики Наталья Зубаревич. Но для того, чтобы заработал предложенный механизм, надо, прежде всего, убрать административные барьеры при

регистрации собственности. "Сейчас из-за этого оформить их не могут даже добросовестные граждане. У меня на эту процедуру ушел почти год", - сокрушается собеседница "РГ". Надо наладить взаимодействие между БТИ, налоговиками, регистраторами, продолжает она. Можно ввести упрощенную оценку недвижимости - считать по окнам, по кубатуре. Но начинать следует с пилотных регионов, где недвижимость дешевле, советует Зубаревич.

Идея минэкономразвития неплохая, соглашается руководитель корпоративной практики ФБК Александр Ермоленко. Но возникает риск злоупотреблений и коррупции, предупреждает эксперт. Например, в том случае, если речь идет об объектах незавершенного строительства. Степень недостроенности бывает разная, иногда площадь помещения может существенно измениться после отделки, продолжает он. Человек должен четко понимать, сколько он платит и за что. Главное - внести ясность в кадастровый учет, и это позволило бы государству справедливо взимать налоги, резюмирует эксперт.

Автор: Елена Кукол © Российская газета НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 3477 17.02.2011, 11:20 📌 374
URL: <https://babr24.com/?ADE=91746> Bytes: 5171 / 5171 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Елена Кукол**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)