

Гражданам, имеющим недвижимость, но при этом легкомысленно относящимся к оформлению прав на нее, в обозримом будущем придется сделать выбор: либо продолжать плевать на бумажки и рисковать, либо платить все больше налогов и спать спокойно.

В России есть традиция приватизировать всю имеющуюся недвижимость. В портфель россиянина могут входить квартира в Москве, домик на шести сотках в СНТ, гараж и доля в квартире родителей-пенсионеров. Согласно оценкам Росстата, 87% жилого фонда страны находится в частной собственности. Это удивляет только иностранцев. Россияне, никогда не знавшие проблем с высокими налогами на недвижимость и дорогой страховкой жилья, считают такой расклад нормой. Сейчас, заплатив около 77 руб. в месяц, можно застраховать московскую квартиру рыночной стоимостью 12 млн руб. Причем не от каких-то там протечек, а от полного уничтожения. Об этой страховке знает любой москвич, который хоть раз платил за квартиру.

Власти при этом который год планируют переходить с владельцами недвижимости на рыночные отношения. К примеру, внедрить повсеместное страхование жилья. Москва – единственный регион с действующей программой добровольного страхования жилья в стране, в которой участвует 2 млн собственников. По откликам москвичей, система выплат по этой страховке небезупречна, однако столичные власти участвуют в выплатах вместе с частными страховщиками в пропорции 30% на 70%, и это делает полис недорогим.

Распространить московскую практику на остальные регионы правительство до сих пор не смогло: в соответствии с Конституцией обязательное страхование жилья в России ввести невозможно. Этот вопрос поднимался после пожаров в Московской области в 2010 году, после наводнений в Крымске в 2012-м и на Дальнем Востоке в 2013-м. Однако в конце мая после катастрофических наводнений в Европе, не дожидаясь прихода стихии в нашу страну, на согласование в ЦБ и Минюст был отправлен доработанный в правительстве законопроект о добровольном страховании жилья от природных и стихийных бедствий.

Цена спокойствия

В документе содержится ключевая новация. Государство по-прежнему будет помогать гражданам, потерявшим жилье в результате природного катаклизма, но только владельцы застрахованного жилья получают новую недвижимость в собственность. В случае с незастрахованной недвижимостью граждане смогут рассчитывать на дом или квартиру только по социальному найму. Получить возмещение за дачу будет в принципе невозможно, если это не единственное жилье.

«Эволюционно, в ходе дискуссий, было принято решение, что программа страхования может и должна распространяться только на зарегистрированное жилье», – подтверждает первый зампред правления СОГАЗа Николай Галушин. Закон, по его словам, направлен на формирование у граждан мотивации к заключению договоров страхования. «Не зарегистрированы права на объект – не можешь застраховаться в рамках программы, нет договора страхования – в случае наступления чрезвычайной ситуации получишь только комнату в общежитии без права приватизации и передачи по наследству», – говорит Галушин.

Придаться в этой схеме не к чему. «Действительно, предлагаемый порядок не имеет таких юридических проблем, как старый, поскольку исключается понуждение гражданина к заключению договора. Фактически предусматривается стимулирование», – говорит партнер юридической компании «Некторов, Савельев и партнеры» Егор Батанов.

На самом деле страховать недвижимость будет любой, если стоимость полиса, как в Москве, окажется по карману. По предварительным расчетам Минфина, которые обнародовала в декабре прошлого года замминистра финансов Вера Балакирева, в Москве плата должна была составить около 70–80 коп. за 1 кв. м в месяц. Однако уже сейчас в столице действует тариф 1,33 руб. за 1 кв. м. «Полагаю, что при массовом охвате страхователей ежемесячный взнос по новому виду страхования окажется на уровне от 70 до 200 руб., – говорит президент Всероссийского союза страховщиков Игорь Юргенс. – Фактически уже ничто не мешает принятию этого законопроекта. Были пройдены все согласования, сняты все разногласия, и он полностью готов к внесению в Госдуму».

Однако подсчитать точные цифры для каждого региона пока невозможно. «Все будет зависеть от наполнения региональной страховой программы, рисков самого региона (наводнения, землетрясения, ураганы и так далее), принципов отбора страховщиков в регионе и других причин», – поясняет Галушин. То есть, даже если законопроект поступит в Госдуму, будет принят и вступит в силу, потребуется, чтобы каждый регион

разработал и утвердил свою программу страхования жилья. А это почти фантастический вариант. «Региональные власти не поддерживали страховщиков даже в гораздо более безобидных вопросах вроде информподдержки, не говоря уже о финансовом участии региона», – утверждает директор департамента страхования имущества физлиц «АльфаСтрахования» Ирина Карнаева. В этом году у регионов появился еще один аргумент – общий дефицит местных бюджетов за первый квартал превысил 640 млрд руб.

Впрочем, федеральные власти могут мотивировать регионы так же, как и граждан, – гарантировать субсидирование из федерального бюджета только при наличии у региона утвержденной страховой программы. И тогда страхование жилья по всей стране из фантастического может стать вполне реальным.

Налог на каждый уголок

Если страховку с учетом невысокой стоимости (а иначе она не станет массовой) и дополнительных бонусов от государства можно признать полезной и даже, возможно, выгодной, то налог на недвижимость – это чистые расходы. А он становится обязательным, если жилье зарегистрировать. При этом именно госрегистрацию предлагается сделать основанием для приобретения страхового полиса.

Другое дело, что сейчас граждане платят очень небольшой имущественный налог на недвижимость, потому что он рассчитывается еще по инвентаризационной цене. Например, владельцы московской двухкомнатной квартиры площадью 57 кв. м в сталинском доме платят около 500 руб. в год. По оценке БТИ, цена этой квартиры меньше 500 тыс. руб. В 2013 году в Москве налог на такое жилье составлял 0,1% его стоимости. А почти 40 млн российских пенсионеров и от него освобождены.

Правда, цены постепенно повышаются. С этого года БТИ не проводит оценку стоимости недвижимости, теперь это прерогатива кадастровых инженеров, а у них цена приближена к рыночной. Кроме того, в 2014 году столичные власти до 0,3% повысили имущественный налог на квартиры, стоимость которых, по оценке БТИ, составляет от 300 тыс. до 500 тыс. руб. Поэтому в 2015 году, при уплате налога за 2014-й, владельцы таких квартир заплатят втрое больше. Если же инвентаризационная стоимость жилья выше, платить придется еще больше.

При этом уже в ближайшее время власти планируют перейти на расчет налога на недвижимость исходя из ее кадастровой стоимости. 20 июня правительство опубликовало поправки ко второму чтению соответствующего законопроекта, который пылился в Госдуме с 2004 года. Предельные ставки налога будут ограничены 0,1%, однако оценивать объект будут фактически от рыночной стоимости недвижимости, даже недостроенной, включая гаражи и машино-места. Одновременно правительство предлагает ввести льготу для всех граждан: необлагаемые налогом 20 кв. м для квартир, 10 кв. м для комнат и 50 кв. м для домов. Отдельно в поправках приведен и список лиц, освобожденных от уплаты налога с одного из объектов собственности по выбору (квартира, дача или гараж). В него вошли, например, пенсионеры и владельцы садовых домиков площадью до 50 кв. м.

Переписать все инвестиционные квартиры на родного дедушку и радоваться собственной изобретательности теперь не получится. Во-первых, в случае с пенсионерами льгота будет распространяться только на один объект, во-вторых, стоимость недвижимости не должна быть больше 300 млн руб. При превышении этой планки собственник лишается льготы, а кроме того, ставка для него составит 2% стоимости недвижимости.

Впрочем, даже налог 0,1% в случае с кадастровой стоимостью превратиться в кругленькую сумму. Согласно оценке, указанной в Росреестре, цена рассмотренной выше московской квартиры в сталинке сейчас составляет 10 млн руб. С учетом льготы на 20 кв. м налог по максимальной ставке составит 6,5 тыс. руб. в год. Это в 13 раз выше, чем сегодня платят владельцы той двушки. А еще у них домик в деревне, за который тоже придется платить налог по кадастровой стоимости. Сейчас они платят за него только земельный налог. За дом площадью 100 кв. м и шесть соток пока получается 500 руб. в год с учетом местной льготы. Сколько они будут платить за дачу по новым правилам, будет зависеть от местных льгот и ставок.

Чтобы не платить эти налоги, можно было бы пока не регистрировать ни квартиры, ни дачи. Однако и «дачная амнистия», и бесплатная приватизация заканчиваются 1 марта 2015 года, а значит, есть риск, что квартира так и останется в собственности у города и продать или передать ее по наследству будет нельзя. И, чтобы приватизировать квартиру, придется выкупать ее у города. Похожая история и с дачами.

Налог, рассчитанный от кадастровой стоимости, таит в себе еще одну опасность. В мае

глава Счетной палаты Татьяна Голикова заявила на парламентских слушаниях в Госдуме: «Самый большой риск введения этого налога кроется в недостоверности правообладателей недвижимости и ее кадастровой стоимости». Регионы сейчас имеют право проводить кадастровую переоценку не реже чем раз в пять лет, чем уже с удовольствием пользуются – проводят ее ежегодно. Тем не менее власти явно не намерены больше тянуть с переходом на расчет налога от кадастровой стоимости. Однако, чтобы сгладить процесс, предлагается поднимать новый налог постепенно – на 20% в год до 2020 года.

Налог на недвижимость и, возможно, страховка в качестве новых расходных статей граждан если и появятся, то не ранее 2016 года. Однако до кошельков граждан регионы могут добраться уже в этом году. Как сообщили «Деньгам» в Министерстве строительства и ЖКХ, целый ряд регионов, включая Москву, технически уже готовы с осени начать собирать с населения средства на капитальный ремонт многоквартирных домов. По словам замминистра Андрея Чибиса, средняя стоимость платежа в регионах составила 5–7 руб. за 1 кв. м. Так что пора задуматься: избавляться от лишних метров или искать средства на их содержание.

Источник: [Коммерсантъ Деньги](#), № 25, 30.06.14

Автор: [Глушенкова М.](#)