

Прокуратура города разъясняет

О долевом строительстве

Константин КРОШКИН,
ПРОКУРОР ГОРОДА

Вопросы привлечения денежных средств граждан при строительстве многоквартирных домов с последующим оформлением права собственности на объекты долевого строительства регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Следует отметить, что согласно нормам законодательства застройщиком, с которым может быть заключён договор участия в долевом строительстве, может быть только юридическое лицо.

Привлекать денежные средства граждан вправе застройщик только путём заключения с гражданами договоров долевого участия в строительстве, путём выпуска жилищных сертификатов, а также жилищно-строительные кооперативы путём приёма граждан в члены кооператива.

При принятии решения о заключении договора с той или иной строительной организацией следует выяснять, имеет ли застройщик правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, есть ли у него разрешение на строительство, опубликована ли проектная декларация и где с ней можно ознакомиться.

При ознакомлении с предлагаемой застройщиком к заключению формой договора об участии в долевом строительстве следует обращать внимание на наличие в ней условий об ответственности застройщика за просрочку исполнения обязательств по договору, а также о возможности изменения цены в процессе его исполнения.

К существенным и обязательным условиям договора участия в долевом строительстве относятся:

1. Чёткое определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (конкретной квартиры) в соответствии с проектной документацией застройщика.

2. Определение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства. При этом в договоре должен быть указан именно срок передачи квартиры, а не срок сдачи дома в эксплуатацию. В случае нарушения данного срока застройщик уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

3. Цена договора, сроки и порядок её уплаты. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотре-

ны возможности изменения цены, случаи и условия её изменения. Таким образом, требование застройщика о каких-либо доплатах со стороны участника долевого строительства, если иное не предусмотрено договором, является неправомерным.

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее 5 лет со дня передачи такого объекта. В случае выявления недостатков участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика их безвозмездного устранения в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение данных недостатков.

5. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Надлежащее исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, наряду с залогом на земельный участок и возведённый на нём объект недвижимости, также должно обеспечиваться поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.

Недопустимы случаи навязывания застройщиком участникам долевого строительства условий, нарушающих их права, к примеру, обязанность дольщиков (потребителей) нести расходы по оплате коммунальных услуг, оплате услуг ресурсоснабжающей организации до получения дольщиком квартиры по акту приёма-передачи и оформления права собственности на неё; незаконная выплата застройщику неустойки при расторжении договора по инициативе дольщика; навязывание способа управления многоквартирным домом; внесение денежных средств за квартиру на расчётный счёт застройщика с оплатой дополнительных банковских услуг; незаконное освобождение застройщика от выплаты неустойки в случае незапланированного прекращения строительства ввиду отсутствия денежных средств и других факторов, не относящихся к обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор), и др.

В целях исключения случаев двойных продаж объектов недвижимости, законом предусмотрена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве.

В ходе данной процедуры Федеральная регистрационная служба проводит дополнительную проверку договора на предмет его соответствия требованиям закона, в ходе которой при его несоблюдении в государственной регистрации будет отказано.

В связи с этим, денежные средства граждан подлежат привлечению застройщиком только после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве.

Популярно об экономике

Налоги к нам строги?

Алексей
ФЕДОСЕЕВ,
обозреватель
alf.gazeta@mail.ru

По данным российских СМИ, Правительство РФ подготовило законопроект, согласно которому в ближайшее время регионам может быть предоставлено право пересматривать в сторону увеличения кадастровую стоимость недвижимости, на основе которой сейчас взимается налог на неё. Документ предполагает, что введённый в июле мораторий на увеличение кадастровой стоимости (сейчас он действует до 2020 года) может быть отменён.

Если такое решение будет принято, каждый регион по своему усмотрению сможет уже в ближайшее время пересмотреть стоимость недвижимости, а также изменить сроки такого пересмотра. Сейчас это нельзя делать реже, чем раз в 5 лет, и чаще, чем раз в 3 года.

Новую оценку регионы смогут провести только после создания у себя специализированных структур — государственных оценщиков. Эксперты предполагают, что, скорее всего, оценщики вряд ли удержатся от пересмотра стоимости недвижимости в сторону повышения.

Напомню, что в текущем году граждане платят налог на недвижимость по приближённой к рыночной кадастровой стоимости впервые. Многие уже получили уведомления с расчётом сумм налогов на имущество за 2015 год. К такому имуществу, согласно Налоговому кодексу, относятся жилой дом, квартира, комната, гараж, единый недвижимый комплекс (например, земельный участок с хозяйственными постройками и жилым домом), иные строения и помещения. Впервые налог будет применяться к местам на парковках и к объектам незавершённого жилищного строительства. Жилые строения на земельных участках, например дачи, теперь также относятся к жилым домам.

Первые четыре года с начала применения кадастровой оценки сумма налога будет увеличиваться постепенно (от величины, рассчитанной по инвентаризационной стоимости), с помощью понижающих коэффициентов. В первый год — 0,2, во второй — 0,4, в третий — 0,6, в четвёртый — 0,8 и достигнет максимума на пятый год.

Для всех граждан действуют вычеты из налога, для некоторых — льготы. Кадастровая стоимость квартиры уменьшается на стоимость 20 кв. метров, жилого дома — 50 кв. метров, комнаты — 10 кв. метров. А кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса с жилым помещением уменьшается на 1 млн руб. Если квартира или дом находятся в общей долевой собственности нескольких граждан, её кадастровая стоимость также снижается на стоимость 20 кв. метров, и, исходя из остатка, каждый собственник платит налог пропорционально своей доле.

Владелец нескольких однотипных объектов, например квартир или домов, до 1 ноября мог подать заявление о выборе объекта с вычетом — лично или через личный кабинет на сайте ФНС. Если этого не сделано, инспекция сама выберет тот или иной вариант.

Все пенсионеры освобождены от уплаты налога на имущество, но только по одному объекту каждого вида (по выбору). Если, например, пенсионер владеет квартирой, садовым домом и гаражом, он полностью освобождён от уплаты налога на имущество.

В настоящее время большинство рядовых граждан напрямую затрагивают два налога (я не говорю о платежах за ЖКХ и взно-

сах на капремонт, которые, с юридической точки зрения, налогами не являются) — это подоходный налог (НДФЛ) и налог на недвижимость. Есть ещё налоги на землю, транспортный и т. п., но земельными участками и машинами владеют далеко не все россияне. Ставка НДФЛ пока остаётся неизменной, а вот величина налога на недвижимость постепенно растёт и становится всё более и более чувствительной для наших личных бюджетов.

Представляется любопытным вспомнить недавнее и историческое прошлое и ответить на вопрос: какие налоги на физических лиц были в СССР?

В период развитого социализма, который наши доморощенные либералы называют «эпохой застоя», года, примерно, с 1975-го, гражданам СССР не нужно было беспокоиться о собственном благосостоянии — «закрома» родины уже ломались от изобилия, военная мощь страны неизменно росла, а гарантированная пенсия (и прочие составляющие социального пакета) вселяли уверенность в завтрашнем дне.

С моей точки зрения, в СССР была весьма справедливая политика налогообложения. Применялась шкала прогрессивного подоходного налога. Если человек зарабатывал менее 70 рублей в месяц, если он был студентом, пенсионером, военнослужащим срочной службы, подоходный налог с него не взимался.

Плательщиками подоходного налога являлись люди, заработки которых были выше.



В 1970-е годы в СССР было несколько групп плательщиков:

- рабочие и служащие;
- литераторы, работники искусства;
- лица, занимающиеся частной практикой, — врачи, предприниматели;
- кустари;
- другие лица, работающие не по найму.

Прогрессивные ставки подоходного налога были наименее низкими в первой категории и наиболее высокими — в последней. Не облагались налогами всевозможные государственные премии, вознаграждения за открытия и рационализаторские предложения (но не свыше 1000 рублей).

Хотя, следует признать, и в советской налоговой системе тоже были свои перегибы. Например, советские граждане облагались налогом на бездетность. Ставка по данному сбору равнялась 6%. Отчислять его должны были мужчины в возрасте 20–60 лет, не имеющие детей, и бездетные женщины в возрасте 20–45 лет. Этот налог перестали взимать практически сразу после распада СССР.

Переход экономики России на рыночные отношения потребовал создания новой системы налогообложения предприятий и граждан. Принципиальные изменения претерпел порядок взимания подоходного налога. Объектом налогообложения теперь служит не месячный заработок, а совокупный годовой доход, что отвечает мировой практике. Кроме денежных поступлений, в понятие совокупного годового дохода входят доходы, полученные в натуральной форме, оплаченные предприятиями работнику услуги, дивиденды по акциям, доходы от продажи недвижимости и автотранспортных средств.

График приёма граждан в Общественной приёмной исполнительных органов государственной власти Московской области в ноябре

18 ноября — Главное управление по информационной политике
25 ноября — Министерство социального развития

► Приём будет проводиться с 10.00 до 13.00 по адресу:
г. Королёв, ул. Октябрьская, д. 4.