

КОНЪЮНКТУРА

строительства) для компенсации их расходов.

Сегодня органами власти Пермского края оказывается содействие проблемным дольщикам в создании ЖК, оказывается техническая и финансовая помощь в достройке домов и производится последующая выплата компенсации дополнительных расходов гражданам, попадающим в категории финансовой поддержки. Это достаточно трудоёмкий и небыстрый процесс, в силу того, что где-то были использованы сложные финансовые схемы и распутать эти «гордые узлы» непросто, но дело движется. Кроме того, напомним, что сегодня законодательно введён механизм страхования ответственности застройщика, это обязательные страховые отчисления. Он касается тех объектов, строительство которых было начато осенью 2017 года.

Есть предварительная информация, что размер этих отчислений в страховой фонд будет увеличен с нынешних 1,2 до 6% от каждого заключённого застройщиком договора долевого участия. Это создаёт серьёзный источник средств для завершения строительства проблемных жилых домов.

— Президент России в своём послании ставит задачу наращивать объёмы жилищного строительства и сде-

на повлечь за собой серьёзные сдвиги во всей технологической цепочке: строительные материалы — технологии — проектирование — строительство — финансирование — продажи, которая необходима для создания доступного и качественного жилья.

Качественное и доступное жильё предполагает обеспеченность социальной и иной инфраструктурой. И это ещё одно «бремя», которое ложится на плечи застройщиков.

Последние несколько лет — до 2017 года — мы наблюдали увеличение темпов жилищного строительства, как в целом по России, так и в Пермском крае. Но оказалось, что только за счёт бюджетных средств, как это заложено законодательством, своевременно обеспечивать социальную инфраструктурой те площадки, на которых возводятся новые дома, не удаётся. Сегодня это «бремя» частично ложится на плечи застройщиков.

С другой стороны, любой нормальный покупатель хочет, чтобы новый дом не просто стоял в чистом поле, а базовые потребности — садик, школа, удобная транспортная развязка и т. д. — были ему обеспечены. И сегодня действительно существуют такие требования и есть контроль со стороны муниципальных и региональных вла-

Уже в будущем году можно ожидать заметного снижения темпов вновь начатого строительства. Строительной отрасли необходима эта санация, оздоровление, «расчистка», для того чтобы выйти на другой уровень

дать новое жильё доступным для населения. Возможно ли это на фоне усиления контроля над застройщиками, банкротства ряда крупных строительных игроков и удорожания строительства?

— Безусловно, такой разумный контроль со стороны государства необходим, прежде всего при выработке «правил игры» или стратегии градостроительства. Последние изменения в краевой закон о градостроительной деятельности были приняты депутатами на февральском заседании Законодательного собрания. Тогда дополнительные полномочия в сфере градостроительной деятельности, в том числе по выработке и реализации региональной политики в сфере градостроительства, получило краевое правительство. При подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования региональные власти имеют право контроля над градостроительными документами через участие в согласительных комиссиях.

Действительно, в 2017–2018 годах мы наблюдаем некоторый всплеск получения разрешений на строительство. Но уже в будущем году можно ожидать вполне заметного снижения темпов вновь начатого строительства. Будет и дальнейшее снижение темпов. Но это, как и любой серьёзный вопрос, нужно рассматривать с разных позиций. Строительной отрасли необходима эта санация, оздоровление, «расчистка», для того чтобы выйти на другой уровень. Потому что увеличение объёма ежегодно вводимого жилья в 1,5 раза, обозначенное президентом страны, выходит, так сказать, за рамки естественного роста. Скажем, это целевая установка, которая долж-

стей. Поэтому логично, что одна и та же квартира с точки зрения качества строительства, но в более комфортной среде будет стоить дороже. Насколько к этому готов потребитель?

— Если же говорить о социальной инфраструктуре, которая строится за счёт бюджета, почему так часто возникают проблемы, связанные с некачественной работой подрядчиков?

— Основная причина состоит в том, что в Пермском крае слишком низкий индекс-дефлятор, который учитывается при расчётах стоимости работ. Существующие в Пермском крае индексы отстают от наших соседей по Приволжскому федеральному округу примерно на 7–10%. Из-за этого начальная цена контрактов на строительство оказывается ниже рыночной, и компании, обладающие всеми ресурсами и способные строить вовремя, не хотят связываться с госконтрактами и работать в убыток.

В декабре прошлого года правительству края удалось изменить индексы-дефляторы на 10–15%. Конечно, этого недостаточно. Но из-за переходного периода в системе ценообразования в строительстве Федерация запретила субъектам увеличивать индекс-дефлятор. В связи с этим в июне я и мои коллеги из комитета по развитию инфраструктуры Законодательного собрания выступили с предложением обратиться к председателю правительства РФ Дмитрию Медведеву с просьбой повысить индекс-дефлятор. Депутаты Законодательного собрания нашу инициативу поддержали. Надеюсь, правительство РФ услышит просьбу региона, и в следующий бюджетный период цены на строительство будут увеличены на 25%.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Налог на дачную теплицу

Правда ли, что хозяйственные постройки на участке облагаются налогом на имущество, и какие изменения вносятся в Налоговый кодекс?



Наталья Русакова,
руководитель юридического агентства «Магнат-Пермь»

Согласно ст. 401 Налогового кодекса, объектом налогообложения считаются жилой дом, квартира и комната, гараж (машино-место), единый недвижимый комплекс, объект незавершённого строительства, иные здания, сооружения, строения, помещения. Понятие «хозяйственные строения» в Налоговом кодексе Российской Федерации не расшифровывается, поэтому давайте разбираться вместе.

К хозяйственным строениям и сооружениям могут относиться бытовые, хозяйственные, вспомогательные постройки, не требующие разрешения на строительство, например, баня, сарай, летняя кухня, бытовка, дровяник. Исключением являются жилые дома, жилые строения и гаражи.

По закону на территории Российской Федерации государственной регистрации подлежит право собственности только на те строения и сооружения, которые отвечают признакам объекта недвижимости, то есть прочно связаны с землёй, а их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно.

Таким образом, некапитальные хозяйственные постройки, возведённые на садовых и дачных земельных участках, вне зависимости от многообразия

их конкретных наименований и функциональных назначений, не являются объектами недвижимости. Следовательно, налогом на имущество физических лиц они не облагаются.

Также рассмотрим последние изменения, которые, по мнению законодателей, облегчат жизнь налогоплательщиков. На территории Российской Федерации вводится институт единого налогового платежа физического лица для уплаты транспортного и земельного налогов, а также налога на имущество. Суть данного института заключается в том, что физические лица добровольно перечисляют в бюджет некую сумму авансовым платежом, не дожидаясь налогового уведомления. При наступлении срока уплаты налоговые органы автоматически списывают авансовые платежи в счёт текущих платежей либо в зачёт задолженности по ним (пеней, процентов). Закрепляется, что физические лица могут уплачивать налоги через МФЦ.

Кроме того, поправками устанавливается порядок направления налоговых документов тем владельцам недвижимости, кто не пользуется личным кабинетом налогоплательщика, не проживает на территории Российской Федерации и не сообщил свои контакты налоговым органам. В таких случаях уведомления на уплату налогов будут приходиться на адрес налогоплательщика.

Также вводится ответственность местных администраций, организаций федеральной почтовой связи, МФЦ за нарушение сроков перечисления в бюджет платежей, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Ещё одно нововведение: постановка на учёт в налоговых органах физических лиц, не относящихся к индивидуальным предпринимателям, будет проводиться исключительно на основании их личного заявления.

Звоните, пишите, задавайте вопросы, делитесь своим мнением.

+7-919-440-27-48

magnat-perm@bk.ru

http://www.facebook.com/

rusakova.nataliya



Новый
компаньон

www.newsko.ru

Размещение рекламы

reklama@newsko.ru, (342) 210-40-23

реклама