

Колмогорова Екатерина Витальевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Челябинский государственный университет»

г. Челябинск, Челябинская область

DOI 10.31483/r-97740

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** владельцы недвижимости имеют традиционный набор юридических прав, которые переходят к ним вместе с собственностью при ее покупке. Этот набор включает права владеть собственностью, контролировать ее, распоряжаться ею. В статье автором предпринята попытка научного анализа и критического осмысления прав и обязанностей собственников жилого помещения в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** права собственников жилья, обязанности собственников жилья, институт собственников жилья, развитие законодательства.*

В настоящее время в России приняты хорошо структурированные и подробные правила по всем аспектам приобретения, использования и распоряжения жилой недвижимостью. В то время как Жилищный кодекс Российской Федерации определяет характеристики жилой собственности, еще два нормативно-правовых акта регулируют ее приобретение и распоряжение в России: Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и договоров с ним» от 21 июля 1997 г. [1].

Как правило, любой человек, независимо от его или ее гражданства, может приобрести жилую недвижимость в России. Прямого запрета на владение иностранцами жилой недвижимостью в любой точке страны нет. Однако им не разрешается владеть землей, например, на государственной границе или в морских портах. Это означает, что они могут купить дом, но не землю под ним.

Жилая недвижимость также может быть приобретена группой лиц. В этом случае она будет разделена между несколькими владельцами, и каждый из них будет владеть долей в этой собственности.

Жилищный кодекс определяет жилую недвижимость как изолированное пространство, юридически квалифицируемое как недвижимое имущество и подходящее для постоянного проживания (то есть оно отвечает санитарным требованиям, требованиям безопасности и другим техническим требованиям, принятым Правительством Российской Федерации для жилой недвижимости).

Это может быть квартира, дом, часть дома или комната. Что касается последней формы, то в России до сих пор существует рудиментарная коммуналка (коммунальная квартира, в которой проживают две и более семьи) [5, с. 23].

Единственное жилье обладает в России статусом неприкосновенного. В соответствии с §446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, вынося решение о средствах правовой защиты, которые должны быть оплачены физическим лицом (например, в случае взыскания долга, процедуры банкротства), не может наложить арест на единственное жилое имущество этого лица, лишая его или ее места для проживания.

Поговорим об ограничениях на покупку и использование имущества, охраняемого как культурное наследие.

Жилая собственность может охраняться федеральным или региональным правительством как культурное наследие. Статус культурного наследия налагает множество дополнительных требований или даже ограничений на процесс продажи и покупки, на возможное использование, реставрацию и ремонтные работы, такие как запрет на изменение плана комнат или внешнего вида здания, включая его цвет. Объект недвижимости можно сверить с федеральным и соответствующим региональным реестром объектов культурного наследия.

Первым шагом после выбора объекта недвижимости является проверка его правового статуса и истории перехода права собственности. В этом случае можно начать с открытого ресурса – электронного реестра прав на недвижимое имущество и Государственного кадастра недвижимого имущества. Обе базы

данных связаны между собой и содержат информацию об адресе, размере, типе жилой недвижимости (квартира, дом, комната), текущих владельцах, зарегистрированных обременениях (например, ипотека, аренда на один год и более), кадастровой цене (используется для расчета налога на имущество и других налоговых целей). Однако одной этой информации недостаточно [7, с. 91].

Эти ресурсы не показывают подробностей о предыдущих владельцах, о том, как и когда право собственности был передан текущему владельцу, выполнили ли он или она и предыдущие владельцы юридические требования о передаче права собственности (история передачи права собственности) и т. д.

Покупатель всегда рискует столкнуться с иском от бывших владельцев, которые потеряли свою собственность из-за мошенничества или других преступных схем. Кроме того, упомянутые выше реестр и кадастр не содержат информации о людях, проживающих в рассматриваемой собственности. Жилищный кодекс предоставляет лицам, официально проживающим в собственности (зарегистрированным жителям собственности), право продолжать там жить, даже если право собственности на нее было передано новому владельцу. Новый собственник не может лишать жителей права жить здесь. Список жильцов обычно ведется в местном отделении Министерства внутренних дел или паспортно-визовой службы. Открытого доступа к данным нет, эту информацию могут получить только владельцы, жители конкретного объекта недвижимости и государственные органы. Тем не менее, потенциальный продавец должен показать свежую выписку из списка жителей, чтобы раскрыть, сколько людей имеют право проживать в собственности.

В любом случае в договоре купли-продажи должны прямо указываться имена долевых собственников, иначе покупатель может позже оспорить его в суде. Выписка из списка собственников также подается в Росреестр – государственный орган, регистрирующий все переходы прав собственности на недвижимое имущество. Открытого доступа к данным нет, эту информацию могут получить только владельцы, жители конкретного объекта недвижимости и государственные органы.

Что делать, если в объекте продажи есть зарегистрированные люди? Потенциальный покупатель может, например, настаивать на специальном положении в Соглашении о Соглашении о Договоре, обязывающем продавца прекратить статус резидента для всех резидентов, как только передача права собственности будет зарегистрирована Росреестром.

Лучший способ проверить всю информацию перед заключением SPA или договора дарения – это проконсультироваться с юристом, работающим с недвижимостью.

Заключение договора и регистрация перехода права собственности.

В настоящее время стороны могут сами подписать договор купли-продажи или договор дарения. Больше нет требования делать это у нотариуса, за исключением случаев, когда речь идет о долях в собственности. Это исключение было сделано для защиты преимущественного права других акционеров на покупку акций для продажи (преимущественное право действует только в том случае, если акции продаются, а не передаются в дар). Перед оформлением определенного договора купли-продажи нотариус должен уточнить у других собственников имущества и получить их отказ от покупки доли (долей) по заданной цене. Как только нотариус получит заверенный отказ, будет оформлен нотариальный акт. Совершение нотариального акта не означает завершения передачи права собственности новому собственнику [3, с. 12].

Следует знать, что оформление договоров купли-продажи или дарения в присутствии нотариуса – дорогостоящее решение. Гонорар нотариуса рассчитывается как прогрессивный процент от продажной цены или кадастровой цены (в зависимости от того, какая из них выше). При планировании сделки настоятельно рекомендуется уточнить у нотариуса применимые нотариальные сборы. Нотариальные расходы обычно делятся между сторонами.

Как только право собственности на жилую недвижимость переходит к новому владельцу, покупатель или одаряемый становится плательщиком налога на имущество физических лиц. Лицо регистрируется в качестве налогоплательщика автоматически на основании сведений, предоставленных Росреестром

в фискальный орган (ФНС). Налог на имущество физических лиц – это местный налог, взимаемый местной администрацией с имущества физических лиц, находящихся в границах определенного муниципального района. Это также означает, что налоговая ставка, налоговые вычеты и льготы устанавливаются на местном уровне и различаются от места к месту. Однако все они основаны на основных принципах Налогового кодекса Российской Федерации (глава 32 «Налог на имущество физических лиц»).

Согласно Налоговому кодексу, налоговым периодом является календарный год (с 1 января по 31 декабря). Налог уплачивается ежегодно (по счету, выставленному ФНС) до 1 декабря года, следующего за налоговым периодом. При расчете налога ФНС использует кадастровую или инвентарную стоимость жилой недвижимости. В настоящее время 28 из 85 регионов (членов федерации) используют кадастровую цену (СР) для целей налогообложения, в то время как остальные регионы все еще используют инвентарную цену. В регионах с определенным КП налоговая база рассчитывается следующим образом [2, с. 9].

Если жилая недвижимость находится в районе использования КП, ставка налога на имущество физических лиц не может быть выше 0,1 процента. К 2020 году правительство планирует перейти на КП недвижимости для расчета налогов по всей стране.

Инвестируя в жилую недвижимость, люди стараются не только сэкономить, но и заработать. Владельцы, независимо от их гражданства и налогового статуса, могут сдавать в аренду свою жилую недвижимость, расположенную в России. Они могут делать это как физические лица или как зарегистрированные предприниматели. При сдаче в аренду физическим лицам вся арендная плата будет считаться доходом и облагаться подоходным налогом. Размер налоговой ставки напрямую связан с налоговым статусом человека в России. Российские налоговые резиденты имеют право на ставку 13%, а нерезиденты – 30%.

Подоходный налог не взимается с бывшего владельца, если он дарит его бесплатно или передает другому лицу. Такой подарок или пожертвование может облагаться подоходным налогом или налогом на прибыль (последний, если

пожертвование передано юридическому лицу). Пожертвование полностью освобождено от налогов, если даритель и одаряемый являются членами семьи (Налоговый кодекс § 217 (18.1)). В остальных случаях одаряемый самостоятельно определяет справедливую рыночную цену (налоговую базу). Налог рассчитывается как произведение налоговой базы на 13 или 30 процентов в зависимости от налогового статуса одаряемого в России [6, с. 4].

Принимая решение о продаже жилой недвижимости, собственник в первую очередь должен тщательно учитывать налоговые последствия. Они могут различаться в зависимости от нескольких критериев, таких как: налоговое резидентство; срок владения; и дата приобретения. Таким образом, если владельцем является российский налоговый резидент, который уже владел недвижимостью в течение трех и более лет, а сама недвижимость была приобретена до 1 января 2016 года, то полная стоимость покупки будет освобождена от налога на прибыль (§ 217.1 Налогового кодекса).

Если недвижимость была приобретена после 1 января 2016 года для полного освобождения от налогов, владелец должен владеть жилой недвижимостью не менее пяти лет, за исключением случаев, когда недвижимость была унаследована или получена в дар от членов семьи (когда достаточно трех лет владения).

Налоговые резиденты также могут использовать налоговые вычеты, предусмотренные Налоговым кодексом. Если собственник – нерезидент, налоговые льготы (льготы, вычеты, индексы) не применяются. Таким образом, в двух случаях (когда продавец является налоговым резидентом и владеет недвижимостью менее пяти лет или продавец является нерезидентом) продавец уплачивает налог с полной цены продажи или – если она ниже кадастровая стоимость имущества – от 70 процентов кадастровой стоимости. В регионах без кадастровых цен на недвижимое имущество продавец уплачивает налог, исчисляемый исходя из продажной цены.

В любом случае налог должен быть уплачен до 15 июля года, следующего за налоговым периодом (календарным годом), в течение которого была получе-

на покупная цена за проданное имущество, поскольку дата признания дохода определяется кассовым методом.

Обязательства по отчетности такие же, как описано выше, за исключением случая, когда полученный доход не облагается налогом. Если нет налоговых обязательств, возникающих в результате продажи имущества, нет и обязательств по отчетности [4, с. 10].

Инвестиции в жилую недвижимость в России могут показаться прибыльными и надежными – и они могут быть такими, если индивидуальный инвестор будет следовать рекомендованным шагам, взвесит все за и против, рассчитает возможный результат и будет отслеживать все изменения в экономике и законах. Чтобы свести к минимуму финансовые потери и юридические риски, инвесторы должны согласовывать свои действия с консультантом по планированию благосостояния и налоговым консультантом.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 14.

2. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография / В.А. Белов. – М.: Юстицинформ, 2018.

3. Бычков А. Как забрать долю и никого не обездолить. Примеры решения спорных ситуаций / А. Бычков // Финансовая газета. – 2015. – №25.

4. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру / А.И. Бычков. – М.: Инфотропик Медиа, 2016.

5. Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки: монография / М.Т. Саблин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2017. – С. 23.

6. Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан – участников долевого строи-

тельства / Е.С. Юлова // Либерально-демократические ценности. – 2018. – Т. 2, №3, 4. – С. 4.

7. Якупова Ю. Банкротство застройщиков: нововведения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» / Ю. Якупова // Образование и право. – 2019. – №11. – С. 91.