

БУХГАЛТЕРИЯ

Начинается новый сезон учебы руководителей жилищных объединений. Первый заместитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина Шрамко, открывая очередной традиционный семинар, очень точно заметила, что рядовой собственник может и не разбираться в хитросплетениях статей Жилищного кодекса, вступившего в действие с 1 марта нынешнего года, но такого вакуума знаний ни в коем случае не должно быть у руководителей ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК, членов их правлений – ключевых фигур жилищного самоуправления.

Не менее важную роль играет в жилищном объединении бухгалтер. Координаты различных законодательств он должен знать, как «Отче наш», иначе пустит свой ТСЖ по миру. Но кодексы, законы, нормативные акты, постановления и распоряжения в наше быстротекущее время меняются стремительно, поправки в них вносятся со скоростью крыльев ветряка, так что бухгалтеру следует держать ухо востро, постоянно следить за изменениями, умело лавируя между их недостатками, толково используя достоинства документов. Состоявшийся семинар был главным образом ориентирован именно на бухгалтеров, поэтому и специалистов-лекторов пригласили соответствующей специализации и весьма высокой квалификации.

ЗАПЛАТИ НАЛОГИ И...

Нет, даже и заплатив налоги, далеко не каждый бухгалтер спит спокойно. Нервно ворочается в постели: вдруг что-то упустил, прозевал какое-то уточнение в законе, и очередная проверка его оконфузит в глазах правления?

Чтобы этого не произошло, главный государственный налоговый инспектор Управления Федеральной налоговой службы России Галина РОЧЕВА раскрыла участникам семинара некоторые детали нового порядка налогообложения.

С 1 января 2005 г. в Москве работает закон «О земельном налоге» (№ 74, 24 ноября 2004 г.). Что изменилось по сравнению с ранее действовавшими законодательными нормами? Отныне плательщиками земельного налога на территории столицы являются организации и физические лица, обладающие земельным участком на праве собственности, постоянного бессрочного пользования или пожизненно наследуемого владения. Эти участки должны быть документально оформлены. До 1998 г. права заверял Москомрегистрации. Сейчас он

называется по-иному – Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве. Здесь можно получить единый документ на дом и земельный участок, а можно и раздельный – на то и другое. Бумага называется: свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Этот документ надо обязательно получить, иначе вы не будете считаться налогоплательщиком.

А кто же признается налогоплательщиком? Прежде всего это организации и физические лица, у которых земельные участки находятся на праве безвозмездного срочного пользования или переданы им по договору аренды. В последнем случае достаточно платить арендные платежи.

Теперь другой вопрос: что является налоговой базой? Это кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Иначе говоря, каждый участок оценен и имеет свою стоимость. В рублях и копейках за каждый кв. метр. Налогоплательщики, являющиеся предпринимателями, должны определять налоговую базу са-

мостоятельно, заполнять соответствующие документы и уплачивать земельный налог. Физическим лицам его рассчитывает налоговый орган и высылает им извещение.

Кадастровая стоимость была определена на 1 января 2003 г. и пока остается без изменений. А чтобы выяснить эту самую стоимость, надо обратиться в Департамент земельных ресурсов по г. Москве. Есть на этот счет распоряжение правительства столицы. Но департамент не определит кадастровую стоимость участка, если он не оформлен. И лучше бы вам его оформить как положено, иначе все это будет расценено как самозахват, а последствия такого деяния могут оказаться весьма печальными...

Итак, вы узнали кадастровую стоимость участка. Как после этого рассчитать земельный налог, по каким ставкам его платить? Тут есть своего рода градация. Возьмем земли сельскохозяйственного назначения, использования или производства – в этом случае ежегодно уплачивается 0,3 процента от кадастровой стоимости участка. Такую же ставку надо вносить за участки, за-

нятые домами жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленные для жилищного строительства.

Впрочем, поскольку земельный налог относится к местным налогам, то местные власти имеют право понижать налоговые ставки. В Москве за земли, занятые жилищными объединениями, а также муниципальным жилищным фондом ставки понижаются до 0,1 процента. Сюда же относятся земли, занятые стоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажные гаражи-стоянки. Остальные земельные участки облагаются в размере 1,5 процента от их кадастровой стоимости.

...Понимаю, что все эти сухие материи скучны читателю. Но не спешите отбросить газету – вы ведь не просто читатель, вы собственник квартиры, член ТСЖ, а значит, доля земельного налога ложится и на вас. Так что при случае можете и сами высчитать, сколько же вам придется отстегивать за землю под вашим домом и за дворовую территорию.

А потому вернемся к прозе налоговой жизни, тем более что, я надеюсь, вы законопослушные граждане. Г. Рочева сообщила, что налоговый период составляет один год. Платить можно поквартально, можно вносить только аванс, но не позднее 1 февраля следующего года надо «подбить бабки» – доплатить недоимку. И в этот же срок представить налоговую декларацию в соответствующий орган. Льгот по этой части новое налоговое законодательство теперь для ЖКХ не предусматривает. Впрочем, по федеральному законодательству для физических лиц имеется скидка – 10 тыс. рублей. В Москве закон либеральнее: к этому уменьшению прибавляется еще 500 тыс. рублей – для таких категорий лиц, как Герои Советского Союза,

полные кавалеры ордена Славы, инвалиды, имеющие 3-ю степень ограничения трудовой деятельности, инвалиды с детства, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий, чернобыльцы, участники испытаний на Семипалатинском полигоне, работники, подвергшиеся радиационному воздействию на производственном объединении «Маяк», лица, которые состояли в подразделениях особого риска и участвовали в ядерных и термоядерных испытаниях, люди, получившие и перенесшие лучевую болезнь и ставшие инвалидами, некоторые другие.

Понижается налогооблагаемая база и для Героев Российской Федерации, Героев Социалистического Труда, полных кавалеров ордена Трудовой Славы, лиц, отмеченных медалью «За службу Родине в Вооруженных силах СССР». Надо только учесть, что все выказанное действует лишь в том случае, если документы на земельный участок будут оформлены.

ЗА СУБСИДИЕЙ НА «МЕРСЕДЕСЕ»?

А что, и такое случалось. Об этом участником встречи рассказала Людмила МАЯНСКАЯ, начальник сводно-аналитического отдела городского центра жилищных субсидий. Случай анекдотический, но действительно, к одному из районных отделов ГЦЖС подкатил на шикарной «тачке» некий лохотный господин, покручивая ключи от машины, потребовал субсидию, поскольку-де практически безработный и ничегошеньки не зарабатывает. Похоже, совет для него понятие даже не виртуальное, а вообще неведомое.

Работникам ГЦЖС и его 119 районных отделов, расположенных во всех округах Москвы, поневоле приходится становиться психологами, чтобы понять, име-



Владимир Клеев и Анатолий Власов (справа)

Пятиэтажки хрущевских времен, наверное, не менее знамениты, чем танки Гражданской войны. В свое время тоже прогремели, а теперь вот уходят. Но далеко не все. Панельки, которые, как говорил один архитектор, не строили, а «скирдовали», уже сносятся или намечены под снос.

Но есть дома, которые и в то время строили добротно, из кирпича, им еще стоять да стоять. Во всяком случае в программу 2010 – 2020 гг. они не вошли, заменять их новыми зданиями пока не будут. А что же делать жителям? Им ведь тоже хочется жить по-современному, цивилизованно, комфортно. Жить уже сегодня, а не где-то в прекрасном далеке. Когда еще наступит тот неведомый 2020 год? Что ж, тогда они должны взять судьбу своего дома в свои руки.

Анатолий Власов, председатель ТСЖ «Нагорный», показывает мне свой дом на одноименной улице – д. 34, корп. 1. Действительно, с виду он еще хоть куда – надежный, основательный, с подъездами, укрытыми увя-

дающей зеленью деревьев. Но, как говорится, внешность обманчива.

– Крыша течет, что с ней ни делай, – говорит Анатолий. – Подвалы контролируем каждую неделю – с труб капает, да порой так, что воды едва ли не по коленам. Осушаем, конечно, но беда повторяется вновь и вновь. Капитального ремонта дом не видел со времени основания – с 1959 года. Так, латал иной раз кое-что и кое-где...

Решили создать в доме товарищество собственников жилья. Поначалу в инициативную группу вошли только трое жителей, потом потихоньку начали присоединяться другие соседи. В районе Котловка Юго-Западного округа до

ТАК БЫЛО. ТАК ЕСТЬ... ТАК НЕ БУДЕТ!

них ни одного ТСЖ не было, они, правда, и сейчас единственные.

Сперва начинание приняли довольно скептически: ТСЖ – дело неведомое в районе, еще неизвестно, как оно потом обернется: не будет ли хуже? Однако у Власова была задумка, которой он и поделился с товарищами. Прикинул, посчитал и сказал: хватит ждать милостей от государства, будем делать капитальный ремонт сами! Что касается «государевых милостей», то на них уже давно не надеялись, тем более в наши сумбурные времена, но взяться за основательное обновление здания самим? Да разве им это под силу?

К тому времени Анатолий уже познакомился с доктором экономических наук, генеральным директором ОАО «Управление санации жилого фонда» Владимиром Николаевичем Клеевым. Он со своим коллективом занимается реконструкцией и модернизацией зданий. Три жилых дома, под черкну, без отселения жителей уже прошли такого рода санацию.

В долгих разговорах родилась идея: капремонт провести можно, надо только разработать проект кардинальной реконструкции дома, с его надстройкой, строительством подземного гаража. Конечно, придется заказывать проект, привлекать инвесторов, но по ны-

нешним временам все это вполне реально.

Под эту идею и было создано ТСЖ. Управа и префектура поддержали. За помощью обратились в Де-

Сомнения мои они развеяли достаточно быстро, поскольку поистине вдохновлены своей задумкой. Впрочем, почему задумкой – дело уже сдвинулось с мерт-

вой точки и настойчиво, этап за этапом, продвигается дальше.

– Смотрите, – говорит Власов, – над домом поднимутся еще четыре этажа, будет построен во дворе подземный гараж, и это не считая того, что капитально отремонтируем существующее здание. Со стороны это будет смотреться, как дом в доме.

– А что, фундамент выдержит новую постройку?

– Существует специальная технология, опробованная уже в Германии и Финляндии, – отвечает Клеев. – Нынешний фундамент мы даже не затронем – верхние четыре этажа будут держаться на колоннах, на них ляжет и эксплуатируемая кровля, где



Дом на Нагорной ул., 34, корп. 1 – сегодня

партамент жилищной политики и жилищного фонда. Там тоже обещали содействие. С их финансовой поддержкой провели межведомственное взаимодействие территории, для чего пришлось размежевать весь микрорайон. Был заказан архитектором предпроектный план. Власов и Клеев показали мне солидный альбом, где произведены предварительные расчеты, сделаны эскизы будущего дома. Признаться, меня это впечатлило, но и сомнений вызвало немало.



Дом на Нагорной ул., 34, корп. 1. Завтра?