

Грамотный потребитель

Новые правила

для владельцев жилья

Пять главных изменений для владельцев недвижимости вступят в силу в 2021 году. Новшества введены Федеральным центром и распространяются на все, без исключения, регионы. Подробнее о корректировке правил для собственников «квадратных метров» в многоквартирных домах для читателей «Панорамы столицы» пояснения дали в регцентре «ЖКХ Контроль».

1. НОВАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ
НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА

Госдума приняла в третьем чтении законопроект об увеличении ставки НДФЛ до 15%. От повышенного налога освободили тех, кто продает недвижимость раньше срока (это 3 или 5 лет, в зависимости от обстоятельств) или получил недвижимость в дар не от близкого родственника. В обоих случаях придется заплатить НДФЛ, но по прежней ставке 13%. И при этом появляется дополнительная возможность снизить налог с помощью налогового вычета.

Уменьшить налогооблагаемую сумму можно, применив стандартный вычет в один миллион рублей либо в размере расходов на приобретение этой недвижимости (учитываются, в том

числе, и расходы дарителя — ст. 220 Налогового кодекса РФ). А новые поправки позволяют еще раз снизить налогооблагаемую сумму, добавив другие вычеты, оставшиеся у гражданина неиспользованными за тот же год (это стандартный, социальный или имущественный вычет на покупку жилья).

Например, гражданин продает унаследованную недвижимость до истечения трехлетнего срока, и за тот же год он недополучил часть социального вычета на лечение (так как не хватило уплаченного за год налога, чтобы вернуть все). Тогда он эту часть вычета может применить при расчете налога с продажи недвижимости и уменьшить на эту сумму налогооблагаемую базу (пп. «е» п. 1 ст. 1 законопроекта).

2. ЗАКЛЮЧАТЬ СДЕЛКИ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ -
НА «УДАЛЕНКЕ»

С привлечением двух и более нотариусов можно будет продавать недвижимость, дарить, а также заключать любые договоры на расстоянии, не собираясь вместе для подписания документа. Механизм прост. Каждый участник сделки обращается к нотариусу по своему выбору, но при условии, что хотя бы один из нотариу-

сов, участвующих в сделке, работает в том регионе, где находится недвижимость.

После согласования всех условий договора каждый участник в присутствии нотариуса подписывает свой экземпляр бумажного договора, а также ставит простую электронную подпись в электронной форме договора в единой информационной системе нотариата (ЕИС). Далее нотариусы с обеих сторон оформляют удостоверительную надпись на договоре и ставят свою квалифицированную электронную подпись в ЕИС нотариата.

Договор, удостоверенный двумя нотариусами и более, приравнивается по юридической силе к привычному письменному договору, на котором стоят подписи обеих сторон. Бумажный договор хранится в архиве нотариальной конторы, а электронный — в ЕИС нотариата. Все нотариусы будут нести солидарную ответственность, если сделку признают недействительной по их вине (Закон № 480-ФЗ).

3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ
ПРАВИЛА

С января 2021 года для собственников квартир вводятся дополнительные обязанности по соблюдению правил пожарной безопасности. Запрещается под



угрозой штрафа: устанавливать внешние блоки кондиционеров в коридорах и на лестничных площадках, пользоваться газовым оборудованием, если оно не прошло очередное техобслуживание, оставлять на балконе без присмотра непотушенную сигарету (Постановление Правительства РФ №1479).

4. НАЛОГИ -
В НОВЫЙ ФОРМАТ

Начиная с этого года налоги на недвижимость рассчитываются только по кадастровой стоимости во всех регионах (кроме Севастополя). Поэтому в 2021 году квитанции за текущий год придут уже с новыми начислениями. В первые три года после перехода применяется льготный расчет (с понижающими коэффициентами 0,2; 0,4 и 0,6). Затем налог начисляется по полной кадастровой стоимости — с условием, чтобы он не повысился больше чем на

10% по сравнению с прошлым годом.

Госдума недавно приняла закон, который позволяет еще и на четвертый год снизить налог собственникам вновь созданных объектов недвижимости — с учетом понижающего коэффициента 0,6 (проект Закона №1022670-7)

5. ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ

Во многих регионах уже утверждены повышенные тарифы для взносов на капремонт в следующем году. При этом пока Республика Коми не в числе лидеров по высокой стоимости обязательного взноса.

По закону данные платежи возлагаются только на собственника жилого помещения в многоквартирном доме и в случае неуплаты взыскиваются в судебном порядке. Поэтому со следующего года собственная недвижимость будет обходиться несколько дороже в связи с вышеуказанной информацией.

ЖКХ меняется

На заметку

Больше
хлопот

для ТСЖ и «управляек»

В конце ноября на федеральном уровне вступили в силу изменения, которые касаются всех регионов в вопросах управления многоквартирным жилфондом. А именно - речь о коррекции перечня данных, подлежащих размещению УК и ТСЖ в ГИС ЖКХ.

- Отныне, если первое общее собрание собственников в многоквартирном доме проводится заочно в ГИС ЖКХ, то в систему необходимо разместить сведения о письменных отказах собственников от такой формы собрания, - пояснили «Панораме столицы» в регцентре «ЖКХ Контроль». - Для физлиц это ФИО; а также номер СНИЛС собственника, представившего предложения для включения в повестку дня собрания. Для юрлиц или ИП это ОГРН, а также номер и дата документа, подтверждающего право собственности на помещение.

Как отметили нашему изданию в регцентре, перечисленную информацию необходимо выложить в систему не позднее, чем за два рабочих дня до общего собрания. В эти же сроки размещаются сами письменные отказы.

Кроме того, с 1 января 2021 года у управляющих организаций и ТСЖ появится ещё одна обязанность, если они являются исполнителями коммунальных услуг.

В течение пяти рабочих дней им необходимо будет загружать в ГИС ЖКХ ответы на запросы региональных госорганов о долгах потребителей за коммунальные услуги и жильё.

- Речь о льготных категориях граждан, которые претендуют на господдержку в виде субсидии на оплату ЖКУ, - уточнили в регцентре. - Таким образом, власти смогут в оперативном режиме контролировать добросовестность оплаты ЖКУ льготниками.

За долги

коммунальные услуги ограничат

Жители Сыктывкара направили в «Панораму столицы» вопросы по разным аспектам тем, касающихся жилья и управления жилфондом. Редакция обратилась за консультациями к руководителю центра «ЖКХ Контроль» в Коми Дарье Шучалиной, возглавляющей постоянную рабочую группу по вопросам ЖКХ в Общественной палате Коми.



- Должны ли меня как жильца многоквартирного дома предупреждать об ограничении коммунальных услуг за долги?

- По этому поводу Минстроем России направлено в регионы письмо №45451-ОЛ/06. В нем указано, что уведомление неплательщика о приостановлении предоставления коммунальной услуги за долги, включенное в текст платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги, является законным. В этом случае не требуется подтверждение факта вручения или ознакомления потребителя с содержанием предупреждения: оно считается доставленным с даты направления платежного документа исполнителем коммунальных услуг.

- Правда ли, что вводятся какие-то новые правила по сантехнике для жилья?

- На уровне Федерального центра подготовлен новый свод правил по сантехнике. Так, на основании обработки актуальных статистических данных уточнена среднесуточная норма расхода воды для жилых зданий - ключевой показатель инженерного обеспечения, непосредственно влияющий на стоимость недвижимости.

Для водопроводных стояков предусматрива-

ется использование комплектных изделий, включающих одновременно регулятор давления, фильтр и запорное устройство - в одном корпусе (квартирные регуляторы давления). Это позволит в разы уменьшить количество разъемных соединений в системе водоснабжения, а значит, снизит вероятность аварий и протечек, ускорит монтаж и эксплуатацию водопроводных стояков, сократит габариты обвязки узлов установки счетчиков холодной и горячей воды на квартирных ответвлениях. Это также позитивным образом скажется на требуемых габаритах сантехнических шкафов.

В составе нового свода правил теперь обеспечена возможность оснащения ванных комнат электрифицированными полотенцесушителями, подключенными к системе электроснабжения потребителя. Впервые сформулирована рекомендация по замене воды питьевого качества на природную или частично очищенную воду для потребителей, у которых нет необходимости в питьевом качестве (при технико-экономическом и санитарно-гигиеническом обосновании).

Проект учитывает положения техусловий в части прокладки разводящих трубопроводов под потолком входных vestibule, прокладки стояков хозяйственно-бытовой канализации верхних этажей здания в коммуникационных шахтах без установки ревизий; в части допуска присоединения санитарных приборов к системе водоотведения, изолированной от системы водоотведения вышерасположенных помещений, с устройством отдельного выпуска, и многие другие требования.

- Говорят, что вопрос обеспечения жильем людей с инвалидностью и семей с детьми-инвалидами будет ускорен. Так ли это?

- Президент утвердил перечень поручений по этому вопросу. Правительству поручено разработать план-график мероприятий, чтобы к 1 января 2025 года регионы решили квартирный вопрос этих категорий, представители которых встали в очередь до 1 января 2005 года. Кроме того, будет введена единая информсистема учета нуждающихся в улучшении жилищных условий из числа граждан этих категорий.

