Ответы специалистов социально-экономического отдела Новгородской областной Федерации профсоюзов на вопросы от членов профсоюза центральной химической лаборатории о налоге на имущество физических лиц.

1. **ВОПРОС:** На основании какого документа и почему коэффициент по налогу за квартиру берется не со стоимости доли квартиры, а с полной стоимости квартиры?

ОТВЕТ: Согласно статьи 2 Федерального закона «О налогах на имущество физических лиц» объектом налогообложения признается не доля или доли в стоимости квартиры, а в целом жилые дома, квартиры
.

2. ВОПРОС: Почему коэффициенты по налогам в Великом Новгороде такие высокие (до 1,5%), когда как в Москве максимальный коэффициент 0,5% (хотя зарплаты там гораздо выше)?

ОТВЕТ: Вопрос совершенно обоснованный и заслуживает того, чтобы задать его депутатам Думы Великого Новгорода от имени членов профсоюза ОАО «Акрон».

Для сведения: вышеуказанным Федеральным законом «О налогах на имущество физических лиц» установлено, что ставки налога на имущество устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества в следующих пределах: до 300 тыс. рублей до 0,1%; от 300 до 500 тыс. рублей - от 0,1 до 0,3 %; свыше 500 тыс. рублей - от 0,3 до 2,0%. Решением Думы Великого Новгорода от 27.03.2003г. №505 (с последующими изменениями от 23.11.2006г., от 01.11.2008 г.) установлены следующие ставки налога на имущество физических лиц в зависимости от инвентаризационной стоимости имущества: до 300 тыс. рублей – 0,1%; от 300 до 500 тысяч рублей – 0,3%; свыше 500 тысяч рублей до 1 миллиона рублей – 1,0% и свыше 1 миллиона рублей -1,5%.

3. ВОПРОС: Почему стоимость квартиры с каждым годом увеличивается? При этом жилищный фонд стареет, капитальный ремонт домов не делается, квартплаты увеличиваются, а зарплата остается на прежнем уровне, а то и уменьшается.

ОТВЕТ на первую часть вопроса: В настоящее время ставки налога устанавливаются в зависимости от инвентаризационной стоимости имущества. Под инвентаризационной стоимостью понимается восстановительная стоимость объекта налогообложения с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию. Определение инвентаризационной стоимости имущества для налогообложения физических лиц осуществляется органами БТИ по состоянию на 1 января каждого года в соответствии с Порядком оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденным приказом Минстроя России от 04.04.1992 г.№87. Определение восстановительной стоимости производится сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 1991г. по индексам и коэффициентам, а затем в уровень цен года оценки по коэффициентам, утверждаемым органами исполнительной власти области. Ежегодно для определения восстановительной стоимости объектов недвижимости в ценах соответствующего года, находящихся в собственности граждан распоряжениями Администрации Новгородской области устанавливаются поправочные коэффициенты к уровню цен 1991 года (на 2009г. это, например, распоряжение Администрации области от 11.11.2008г. №281-рз). Теперь, что касается второй части вопроса. Профсоюзы неоднократно заявляли на всех уровнях о том, что если не внести существенных изменений в жилищно-коммунальную реформу, которая проводится в стране, в том числе и в Жилищный кодекс РФ, она для многих граждан (семей) может закончиться плачевно.

4. ВОПРОС: Почему берут налог с несовершеннолетних детей?

ОТВЕТ: Здесь, наверное, имеется в виду налог на имущество. Федеральным законом «О налогах на имущество физических лиц» установлено, что налогоплательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица – собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения. В соответствии с Семейным кодексом РФ ребенок имеет право на имущество. Правомочия по управлению имуществом несовершеннолетнего ребенка осуществляются родителями ребенка.

5. ВОПРОС: На каком основании площади площадок перед квартирами присоединяют к площади квартиры, и с них тоже берется налог? Естественно стоимость квартиры в этом случае увеличивается, и стоимость квартиры в старом доме становится выше стоимости квартиры в новых домах с большой площадью?

ОТВЕТ: Согласно Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Определение квартиры дано в постановлении Правительства РФ от 28.01.2006г. №47: Квартира -

структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
Жилые помещения, в том числе квартиры в многоквартирном доме могут быть в собственности граждан. Кроме того, на праве общей долевой собственности собственниками помещений в многоквартирном доме принадлежат помещения в таком доме, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме – Общее имущество (к которому, несомненно, принадлежат и площадки общих коридоров перед квартирами). Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции, на которую также требуется согласие всех собственников помещений в доме. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. По решению собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам, в случае если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ст.15, 36, 37 ,40 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, площадка, о которой говорится в вопросе, если и может быть в собственности отдельных граждан, то обязательно только после соблюдения требований Жилищного кодекса РФ, оформления надлежащих правоустанавливающих документов и государственной регистрации права на приобретенную недвижимость в Едином государственном реестре прав.