

ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ В КРЫМУ 2014

Пошаговое руководство от компании nedicom.ru

ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ В КРЫМУ 2014

27.8.2014

Изначально руководство было предназначено для практикующих юристов и риэлторов. Но после его создания мы решили предоставить его владельцам и приобретателям квартир

© 2014 nedicom.ru

Авторские права принадлежат владельцу сайта nedicom.ru. Разрешается использовать материал в личных и **коммерческих** целях без изменения составляющих материала. Ссылка на автора строго обязательна. Публикация материала и его частей **в сети** разрешена только после согласования с владельцем.

При разработке руководства использовано законодательство РФ и законодательство Крыма по состоянию на октябрь 2014 года

Оглавление

Аннотация	4
Осуществление технической инвентаризации квартиры	5
Постановка квартиры на кадастровый учет	9
Регистрация прав на квартиру.....	11
Осуществление и регистрация купли – продажи квартиры	14
Налоги при продаже квартиры	16

Аннотация

Проблематика оформления недвижимости в Крыму делает неполноценным функционирование рынка недвижимости, что существенно тормозит развитие бизнеса и рыночных отношений на полуострове. Вместе с тем, ускорение и упрощение процедуры регистрации пагубно повлияет на рынок в виду несоответствия украинского и российского законодательства, незащищенности приобретателей недвижимости от предъявления претензий с украинской стороны, а так же повлечет рост преступности в сфере имущественных отношений. В таких сложных условиях рождается новая эпоха имущественных отношений в Республике Крым...

Тем не менее рынок функционирует и кое – какие сделки с недвижимостью проводятся.

В одной статье охватить все вопросы о недвижимости в Крыму невозможно и не нужно. Данное руководство касается в первую очередь специалистов в области недвижимости и жителей центрального региона России, поскольку они являются целевой группой, покупающей недвижимость в Крыму.

Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — **юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.**»

Единственным доказательством существования зарегистрированного права является его государственная регистрация.

Государственный Комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым на сегодняшний день является единственным уполномоченным государственным органом, который осуществляет кадастровый учет, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и переход таких прав.

В середине 2014 года в Крыму особенно остро стояла проблема отсутствия возможности в регистрации прав на недвижимость, поскольку реальная продажа недвижимости без регистрации прав невозможна.

В материале отражены этапы необходимые для осуществления купли – продажи объекта недвижимости в Крыму на примере квартиры.

Осуществление технической инвентаризации квартиры

Одним из популярных на сегодняшний день, вопросов, которым задаются крымчане, в реалиях российского законодательства при продаже собственных квартир, это процедура **кадастрового учета** таких объектов.

Ранее, при купле/продаже квартиры, дома, нежилого здания или другой недвижимости технический паспорт являлся одним из обязательных документов, представляющий собой информационно-справочный документ, отражающий состояние жилья по факту. Существует определенная **процедура оформления технического паспорта** на конкретное помещение, например, квартиру или на здание в целом. Технический паспорт квартиры, которая будет продаваться, по сути, представляет собой некую выписку из общего основного технического паспорта, который описывает всё здание и несет в себе информацию о следующем:

- количество комнат;
- площадь помещения;
- материалы, которые были использованы при возведении стен и перегородок; □ инвентарная стоимость помещения.

В настоящее время, учет крымской недвижимости, в том числе квартир, осуществляется в соответствии с российским законодательством, которое предусматривает наличие **нового инвентаризационного документа – технического плана**.

Принципиальное **отличие технического плана от технического паспорта** заключается в привязке координат поворотных точек объекта (здания, строения, сооружения) на местности и местоположения квартиры в границах этажа здания. **Технический план** объекта недвижимости в некоторых случаях включает как спутниковую фотографию, так и описание объекта на контуре земельного участка.

Вот этой работой и занимаются кадастровые инженеры, имеющие специальную квалификацию и аттестацию.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 ноября 2010 г. № 583 установлена форма технического плана помещения и требования к его подготовке. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» **технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о помещении, необходимые для постановки на учет такого помещения, сведения о части или частях помещения, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о помещении, которому присвоен кадастровый номер.**

Технический план **состоит** из текстовой части, которая делится на разделы, обязательные для включения в состав технического плана и графической части.

Графическая часть технического плана представляет собой **план этажа или части этажа** здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения. При отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения помещения.

К текстовой части технического плана относятся титульный лист, содержание и следующие разделы:

- 1) исходные данные;
- 2) характеристики помещения;
- 3) сведения об образуемых частях помещения;
- 4) заключение кадастрового инженера.

Обязательному включению в состав технического плана, необходимого для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет помещения, **подлежат титульный лист, содержание и следующие разделы:**

- 1) исходные данные;
- 2) характеристики помещения;

3) план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажности - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

Раздел **«Сведения об образуемых частях помещения»** включаются в технический план в случае, если кадастровые работы выполнялись в целях образования части (частей) помещения.

Раздел **«Заключение кадастрового инженера»** включается в технический план в случае, если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ, а также в иных случаях, если, по мнению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

При необходимости включения в технический план **дополнительных документов** соответствующие документы включаются в качестве приложений к техническому плану.

Составные части технического плана комплектуются в следующем порядке: титульный лист, содержание, разделы текстовой части технического плана, графическая часть технического плана, приложение.

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) помещения. При одновременном образовании помещения и части (частей) помещения технический план оформляется в виде одного документа.

Сведения о помещении указываются в техническом плане на **основе проектной документации на здание (сооружение) или технического паспорта помещения**. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав Приложения.

При отсутствии указанных документов сведения о помещении указываются в техническом плане на основе декларации, составленной и заверенной правообладателем помещения. В этом случае **Декларация** в соответствии с частью 8 статьи 41 закона о Государственном кадастре недвижимости является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения. **Форма и порядок** заполнения декларации указан в приказе Министерства экономического развития и торговли от 13.12.2010 № 628.

В случае нарушения положений Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 ноября 2010 г. № 583 при изготовлении технического плана возможен отказ в постановке объекта на кадастровый учет.

Например, отказ возможен в случае нарушения отображения стен и перегородок здания, окон и дверей здания, лестниц, балконов иных элементов здания в графической части технического плана. Если технический план оформлен пастой или чернилами не синего цвета, это будет считаться нарушением.

Нарушением может быть и отсутствие дополнительных элементов строения, которые не имеют отношения к собственнику. Так, нарушением будет отсутствие в техническом плане квартиры поэтажного плана многоквартирного дома в целом.

Точной измерений при выполнении технического плана должна производиться с погрешностью до 1 см.

Постановка квартиры на кадастровый учет

Государственный кадастр недвижимости содержит сведения об имуществе всех субъектов Российской Федерации. Подтверждением постановки имущества на кадастровый учет является кадастровый паспорт.

Кадастровый учет необходим для регистрации прав на объект недвижимости и его **отчуждения**, – дарения, купли-продажи, а так же для судебных процессов, наследования, проведения капитального ремонта, строительства и т.п.

Государственный кадастровый учет осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества. Органом уполномоченным осуществлять кадастровый учет недвижимости в Крыму является **Государственный Комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.**

Документы, необходимые для кадастрового учета, которые представляются заявителем вместе с заявлением:

1. документ удостоверяющий личность;
2. копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (свидетельство о праве собственности на квартиру, договор купли – продажи квартиры, решение суда и прочее). Верность копии документа, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;
3. технический план квартиры, который оформляется Федеральным БТИ или кадастровым инженером (в нашем случае это - **Крымский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ"**, расположенный на улице Некрасова в Симферополе).

После подачи этих документов в уполномоченный государственный орган заявителю выдается расписка с датой принятия документов и подписью должностного лица.

Если технический план представляется в орган кадастрового учета на бумажном носителе, то к нему должен прилагаться технический план в электронной форме на электронном носителе. В результате проведения государственного учета, по истечении **18 дней** заявитель получит кадастровый паспорт на помещение¹.

Необходимо учитывать, что кадастровый паспорт на квартиру – это отдельный документ и совсем не то же, что и технический план.

Кадастровый паспорт, как правило, состоит из двух листов:

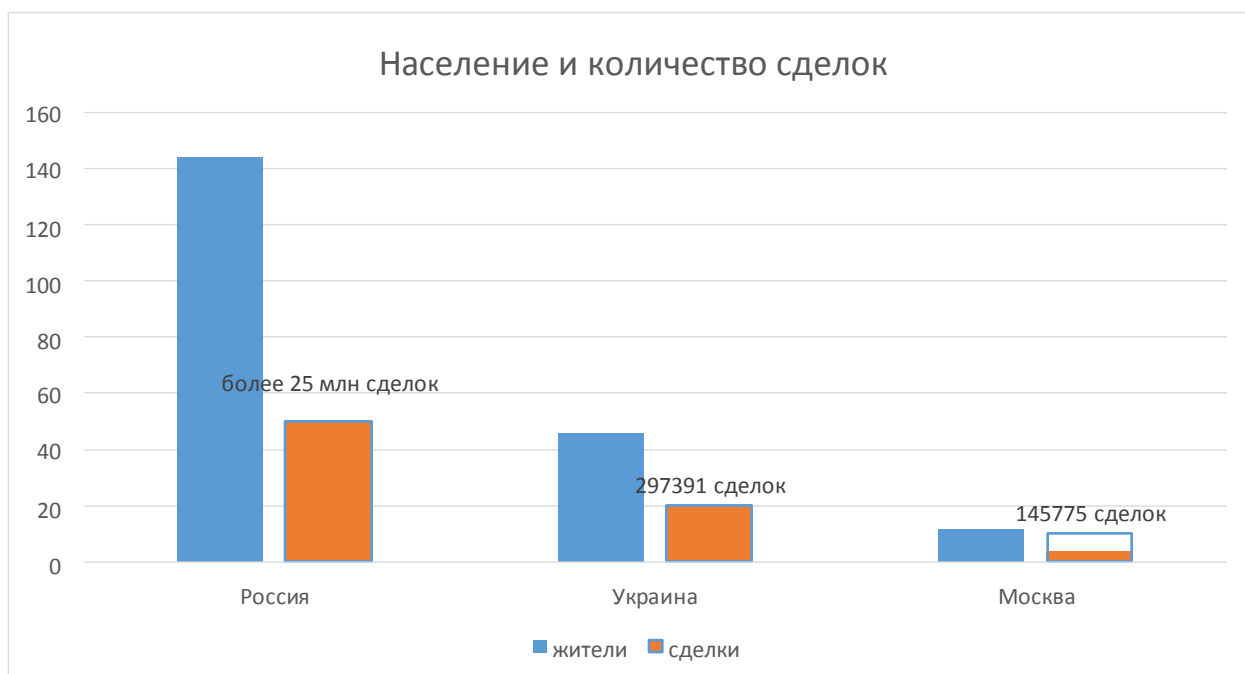
- 1 лист - описание объектов недвижимости;
- 2 лист - расположение на этаже здания.

Кадастровый учет является первым и обязательным этапом процедуры оформления прав на недвижимое имущество. На объект недвижимости, сведения в котором не отражены в государственном кадастре недвижимости, не могут быть зарегистрированы имущественные права.

¹ Юридически **Кадастровый паспорт** – это выборка из государственного кадастра о недвижимости, которая содержит сведения, необходимые для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Регистрация прав на квартиру

Несмотря на простоту, в Украине оформлялось гораздо меньше сделок на душу населения. Так в 2013 году Количество сделок на Украине составило 297 391 (по данным Управления Юстиции). При этом количество сделок за 2013 год только в Москве составило 145 775 (по данным Росреестра). Учитывая, что население Украины 45,59 млн. человек, а Москвы 12 млн. человек, разница в цифрах просто колоссальная. Всего по России Росреестр декларирует более 25 млн. сделок в 2013 году. В эту цифру включены регистрация обременений и первичная регистрация прав. Население России 143,5 млн. человек.



Согласно действующему законодательству, право собственности на недвижимое имущество подлежит **государственной регистрации**.

Право собственности у лица возникает (или уже имеется) на основании правоустанавливающих документов на недвижимость.

Таковыми документами могут быть:

- договор (купли-продажи, мены, дарения и др.);
- свидетельство о праве на наследство;
- решение суда;

- постановление уполномоченного органа государственной власти; □ иные документы.

Датой регистрации собственности является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Регистрация прав на недвижимость представляет собой внесение данных об объекте недвижимости в систему записей о правах. Называется такая система – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Осуществляется регистрация по месту нахождения имущества в пределах регистрационного округа. Такой округ, как правило, совпадает с муниципальным районом.

В соответствии с Соглашением между Правительством Республики Крым и Росреестром, в Крыму создан свой собственный орган, осуществляющий регистрацию прав, который называется **Государственный Комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым**.

В Республике Крым в соответствии с положениями ФКЗ № 6 документы, действовавшие до 16 марта 2014 года, продолжают быть легитимными. Тем не менее, для продажи квартиры или дома, сначала придется зарегистрировать права. При составлении перечня документов, законодатель провел аналогию с регистрацией так называемых ранее учтенных прав.

Документы необходимые для регистрации прав на недвижимость в Республике Крым:

1. Заявление правообладателя о регистрации права – заполняется при приеме документов на регистрацию;
2. Квитанция об уплате гос. пошлины за регистрацию или платежное поручение – подлинник и копия;
3. Документ, удостоверяющий личность правообладателя, или нотариально удостоверенная доверенность, если интересы правообладателя представляет иное лицо;
4. Правоустанавливающий документ – подлинник и копия;
5. При регистрации прав на отдельно стоящее строение - документы на землю (гос. акт, свидетельство, архивная справка) – подлинник и копия;
6. Кадастровый паспорт на объект недвижимости – подлинник и копия.

По результатам регистрации права собственности заявителю выдается свидетельство о государственной регистрации.

Осуществление и регистрация купли – продажи квартиры

Документы необходимые для регистрации перехода права собственности в соответствии с Федеральным Законом № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

- заявления сторон договора (продавца и покупателя);
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- документ об уплате государственной пошлины (квитанции для физических лиц/ платежные поручения для юридических лиц), - подлинник и копия;
- кадастровый паспорт на квартиру, - подлинник и копия;
- договор купли-продажи - не менее двух подлинных экземпляров.
- передаточный акт, если договор купли-продажи не содержит условий о передаче квартиры - подлинник и копия.
- правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности продавца на жилое помещение (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, договор бесплатной передачи жилого помещения в собственность граждан и т.д.), - подлинник и копия;
- справка о лицах, зарегистрированных в квартире, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства, т. е. паспортным столом, ЖЭКом, председателем кооператива и прочее, - два экземпляра;
- разрешение органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных - подлинник и копия;
- разрешение органа опеки и попечительства, если в отчуждаемом жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника - подлинник и копия;
- нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если отчуждаемое жилое помещение находится в совместной собственности супругов - подлинник и копия;
- нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя - подлинник и копия;
- при отчуждении доли в праве общей долевой собственности третьему лицу, не являющемуся собственником объекта недвижимости - документы, подтверждающие извещение стороной договора других сосособственников о намерении продать принадлежащую ей долю, либо отказ от права преимущественной покупки - подлинник и копия;

- если стороной договора купли-продажи является юридическое лицо, то необходимо представление документов, согласно перечню документов, дополнительно представляемых юридическими лицами;

Если при сделке присутствуют представители необходимы документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя, в том числе:

- нотариально удостоверенная доверенность, если иное не установлено законодательством Российской Федерации - подлинник и копия;

- документы, подтверждающие полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности (это чаще касается юридических лиц) - подлинники и копии;

- свидетельства, выданные органами записи актов гражданского состояния: свидетельство о рождении несовершеннолетнего, свидетельство об усыновлении (в случае подачи заявления от имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет; соответствующие документы, выданные органом опеки и попечительства (в случае подачи заявления опекуном от имени несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет или недееспособного гражданина).

Если квартира приобретается за счет кредитных (заемных) средств, покупателем также предоставляются:

- документ, подтверждающий возникновение ипотеки на основании закона (кредитный договор, договор займа, если в договоре купли-продажи отсутствуют сведения о покупке за счет кредитных средств) – подлинник и копия;

- закладная (в случае, если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются закладной) – подлинник и копия;

- заключение оценщика (отчет о денежной оценке) о квартире, на которую установлена ипотека, в случае, если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются закладной – подлинник и копия.

Результатом регистрации перехода права собственности будет свидетельство о праве собственности покупателя и экземпляры договоров с отметками о регистрации.

Налоги при продаже квартиры

Необходимо отметить, что продажа квартиры в Крыму совершается на общих условиях в соответствии с законодательством Российской Федерации, если точнее – Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ). Дома, участки, помещения облагаются налогом по той же схеме, что и квартиры.

Объект налогообложения и налоговая база

Для начала определимся с чего необходимо платить налог в принципе, т. е. объект налогообложения. Согласно ст. 209 НК РФ, объектом налогообложения признается доход, полученный налогоплательщиками:

- от источников в Российской Федерации и (или) от источников за пределами Российской Федерации - для физических лиц, являющихся налоговыми резидентами Российской Федерации;
- от источников в Российской Федерации - для физических лиц, не являющихся налоговыми резидентами Российской Федерации.

Резиденты РФ - это те лица, которые проживают на территории РФ более 6 месяцев. Резиденты платят налог со всех доходов которые поступили от кого-либо и от куда-либо (разумеется за исключением доходов, которые освобождены законом от налогообложения). Нерезиденты платят налог только при получении дохода на территории РФ.

Налоговая база - это то на что устанавливается налог. В случае продажи квартиры, налоговая база - все доходы налогоплательщика от продажи.

Размер ставки налога

Ставка налога при продаже квартиры устанавливается, в размере 13 процентов, за исключением ряда случаев, при которых налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов.

Оплата налога при продаже квартиры

Соблюдение требований НК РФ об оплате налогов, состоит из двух этапов. Во первых, необходимо подать налоговую декларацию в налоговую инспекцию, по месту прописки продавца не позднее 30 апреля года, следующего за годом продажи квартиры. Во – вторых, уплатить сумму налога необходимо не позднее 15 июля того же года.

Документы, которые нужно предоставить в налоговую инспекцию при подаче декларации:

1. Декларация по форме 3-НДФЛ;
2. Зарегистрированный Росреестром договор купли-продажи квартиры (копия);
3. Документы, подтверждающие проведение расчетов (выписки по счету) или расписки;
4. Заявление на распределение вычета (в случае продажи общедолевой собственности);
5. Паспорт продавца (копия);
6. Копия ИНН.

Освобождение от уплаты налога при продаже квартиры

В соответствии со статьей 220, а так же пунктом 17.1 статьи 217 НК РФ не облагается налогом доход с продажи квартиры, которая более трех лет находилась в собственности у продавца (при условии, что он налоговый резидент РФ).

Частый вопрос, который возникает у продавцов – **«А надо ли вообще подавать налоговую декларацию, если продаваемая квартира была в собственности более 3 лет?»**. В данном случае доход не подлежит налогообложению и соответственно подавать декларацию при продаже квартиры не нужно. Срок 3 года установлен законодателем в целях ограничения спекуляций на рынке недвижимости, т. е. черный маклер или спекулянт, который приобрел квартиру и хочет быстро ее продать с целью наживы будет обязан оплатить налог в размере 13 процентов от стоимости продажи.

Если квартира в собственности менее трех лет

Подпункт 1 пункта 2 статьи 220 Налогового кодекса РФ предусматривает имущественный налоговый вычет, уменьшающий налогооблагаемую базу при продаже

квартиры на сумму до 1 миллиона рублей. Сумма налога при продаже квартиры определяется следующим образом:

$$\text{Сумма налога} = (\text{Цена квартиры в договоре} - 1\,000\,000 \text{ рублей}) * 13\%.$$

Соответственно, если цена квартиры в договоре не превышает 1 000 000 рублей, налог не оплачивается. Подпунктом 2 пункта 2 статьи 220 НК РФ предусмотрено, что налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Сумма налога при продаже квартиры, в таком случае определяется следующим образом:

$$\text{Сумма налога} = (\text{Цена квартиры в договоре} - \text{Цена покупки квартиры}) * 13\%.$$

Соответственно, если цена квартиры в договоре составляет 1 500 000 рублей, а ранее куплена квартира была за 1 600 000 рублей - налог не оплачивается.

Кстати, занижать реальную стоимость мы не рекомендуем, поскольку в случае признания сделки недействительной (а такое бывает чаще, чем хотелось бы) требовать от продавца можно лишь ту сумму которая указана в договоре. Никакие дополнительные расписки, исходя из судебной практики, не помогут. Кроме того, если цена существенно отличается от рыночной, налоговая инспекция может самостоятельно инициировать признание сделки недействительной.

Ответственность за неуплату налогов при продаже квартиры

Уклонение от уплаты налогов при продаже квартиры попадает под действие статьи 198 Уголовного кодекса РФ. Неуплата налогов выражается в **уклонении от подачи налоговой декларации либо в подаче декларации с заведомо ложными данными**. Наказание, предусмотренное этой статьей зависит от масштаба скрывания и может варьироваться от 100 000 рублей до трех лет лишения свободы.

При оформлении договора купли – продажи квартиры стороны зачастую пытаются снизить стоимость в документах, при этом реальная сумма средств, переданная продавцу, нигде не учитывается. Разумеется, налоговые органы проверяют такие договоры на предмет реального отображения цены. В случае, если сумма неоплаченного налога будет превышать 600 000,00 рублей, налоговые органы инициируют возбуждение уголовного

дела. Учитывая, что средняя цена двухкомнатной квартиры в Крыму колеблется от 1 400 000 рублей (Симферополь) до 2 300 000 рублей (Ялта), особое внимание налоговые органы будут уделять квартирам на побережье.