



ИМПЕРИЯ НАНОСИТ ИНФОРМАЦИОННЫЙ УДАР

АВТОР: Ольга ПЕРСИКОВА

Пора делиться – в очередной раз внушают арендодателям квартир столичные власти. С октября в Москве официально началась кампания по выявлению лиц, сдающих квартиры и уклоняющихся от уплаты налогов с арендного дохода. Имеют ли власти реальные рычаги воздействия на неплательщиков налогов или вновь ограничатся психологическим давлением?

Намеченные на IV квартал мероприятия были анонсированы еще весной, и все это время СМИ запугивали адресатов «массовыми рейдами», «облавами», «охотой» и «наступлением». Конечно, подобную риторику, уместную скорее для борьбы с организованной преступностью, можно списать на экзальтацию журналистов. Но приметы войны — как минимум информационной — в инициативах московских властей все же есть. Будет ли очередная кампания успешной?

Даже москвичи, снимая жилье в столице, зачастую чувствуют себя разведчиками-нелегалами на чужой территории. Ведь, отдавая наличные купю-

ры собственнику жилья (чаще всего без официально зарегистрированного договора), арендатор вместе с ключами от квартиры обычно получает еще и характерную легенду. Лично мне в разное время пришлось побывать дальней родственницей хозяев, однокурсницей их сына, домработницей и зашедшей полить цветы знакомой — по обстоятельствам. Надо сказать, что подобная конспирация бесполезна. Соседи, консьержи, работники коммунальных служб — все они рано или поздно интересуются вашим происхождением, особенно если дом — бывший ведомственный, со сложившимся активом жильцов, или если им управляет ТСЖ (в таких ме-

Снимая ликвидное жилье в центре, я регулярно слышу в телефонной трубке довольно грубые вопросы: «А эта квартира сдается? Вы кто? Позовите хозяина» Много лет назад абонентский номер попал в базу риэлторов и теперь, похоже, останется в ней навсегда. Все это подпитывает паранойю моего арендодателя, ведь если я открыто представлюсь нанимателем, значит, фактически буду свидетельствовать против него. И все только ради того, чтобы не уплачивать 13 %-ный налог с арендного дохода



стах обычно хорошо работает сарафанное радио).

Кроме того, снимая ликвидное жилье в центре, я регулярно слышу в телефонной трубке довольно грубые вопросы: «А эта квартира сдается? Вы кто? Позовите хозяина» Много лет назад абонентский номер попал в базу риэлторов и теперь, похоже, останется в ней навсегда. Все это подпитывает паранойю моего арендодателя, ведь если я открыто представлюсь нанимателем, значит, фактически буду свидетельствовать против него. И все только ради того, чтобы не уплачивать 13 %-ный налог с арендного дохода.

Сколько единиц жилья сдается сейчас в Москве подобным образом и какой объем средств реально уводится от налогообложения, подсчитать трудно. Агентства публично называют цифры от 40 до 200 тыс. сдаваемых квартир. Среди представителей власти тоже нет единого мнения. За последние полгода различные спикеры озвучивали числа в диапазоне от 100 до 300 тыс. единиц жилья (по самым скромным подсчетам). В любом случае правительство Москвы понимает, что в городской бюджет с этого рынка поступают крохи.

Если верить главе столичного Департамента экономической политики и развития Максиму Решетникову, то налог с арендного дохода сейчас платят всего 5 тыс. собственников. Но цифра эта, судя по всему, устаревшая: чиновники упоминали ее еще в 2008 году, при предыдущем мэре, когда была предпринята попытка аналогичной кампании. Поэтому в ходе одной из онлайн-конференций мы задали подобный вопрос заместителю руководителя УФНС России по г. Москве Юлии Шиловой. По ее словам, по состоянию на 1 октября 2012 года доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду задекларировали свыше 14 тыс. москвичей. Еще 2 тыс. человек занимаются этим видом бизнеса в качестве индивидуальных предпринимателей на основании патента, приобретаемого на срок от месяца до года (из расчета 3,6 тыс. руб./мес.).

Для держателей патента с 2009 года в Москве действует упрощенная система налогообложения, а налог снижен до 6%. Нетрудно подсчитать, что патент выгоден только владельцам очень дорогого жилья и обладателям нескольких квартир. Таких людей в Москве немало, и скры-

«Информация от соседей, бабушек во дворах, старших по подъездам в суде не является доказательством. Это их домыслы о том, что происходит в чужой квартире. А нужны документальные свидетельства»



На 1 октября 2012 года доходы от сдачи недвижимого имущества задекларировали свыше 14 тыс. москвичей. Еще 2 тыс. человек занимаются этим видом бизнеса в качестве индивидуальных предпринимателей

Даже москвичи, снимая жилье в столице, зачастую чувствуют себя разведчиками-нелегалами на чужой территории. Арендатор вместе с ключами от квартиры обычно получает еще и характерную легенду

ваться им смысла нет: собственники многочисленных объектов недвижимости у налоговой на карандаше. Им проще организовать свою деятельность как легальный бизнес, инвестиции в который приносят 5–10% годовых с учетом налогов, и спокойно спать, не переживая за гражданскую ответственность перед соседями и ущерб интерьерам.

Не так давно в одном из домов в Солнцево произошла типичная история. Арендаторы забыли закрыть кран на кухне, залили несколько квартир, в том числе жилище председателя местного ТСЖ, и съехали в неизвестном направлении. Хотя снимали они квартиру много лет, ни собственник, ни соседи, ни председатель легализацией данного факта не обеспокоились, а пострадали в итоге все.

Неудивительно, что, объявляя кампанию, власти бросили клич навалиться на уклоняющихся арендодателей всем миром. Оценив не поступающие в бюджет как минимум 5 млрд руб. налогов, Департамент экономической политики и развития Москвы еще весной заключил соглашение о совместных действиях с органами МВД и ФНС и разослал через окружные ГКУ «Дирекция заказчика ЖКХ и благоустройства» письмо тем, кто непосредственно работает с жильцами: председателям ТСЖ и ЖСК, общественным активистам. Содержание его носило характер просьбы и призывало, в частности, «проводить работу по выявлению фактов проживания в жилых помещениях зарегистрированных лиц не из числа собственников и нанимателей, а также незарегистрированных лиц; проводить



НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м²

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru



Оценив не поступающие в бюджет как минимум 5 млрд руб. налогов, Департамент экономической политики и развития Москвы еще весной заключил соглашение о совместных действиях с органами МВД и ФНС и разослал через окружные ГКУ «Дирекция заказчика ЖКХ и благоустройства» письмо тем, кто непосредственно работает с жильцами: председателям ТСЖ и ЖСК, общественным активистам

Соседи, консьержи, работники коммунальных служб – все они рано или поздно интересуются вашим происхождением, особенно если дом – бывший ведомственный или находится под управлением ТСЖ

выявление граждан, временно зарегистрированных в жилом помещении без наличия договора аренды, найма, поднайма; довести до собственников и нанимателей жилых помещений, что сдача жилого помещения в аренду, наем и т. д. облагается налогом, как и любой другой доходный вид деятельности». Собранную информацию предлагалось передавать отправителям письма для последующей передачи в окружные инспекции ФНС.

Единственным видимым итогом акции стали объявления с призывом задекларировать арендный доход, появившиеся в августе на некоторых подъездах. «У авторов этого письма есть явное недопонимание законодательства и сути работы управляющих организаций. У последних нет не только прав на такую деятельность, но и людей, которые бы подобным

учетом занимались, — говорит председатель правления Союза жилищных организаций Москвы Константин Крохин. — Информация от тех, на кого в конечном счете ориентируются власти (соседи, бабушки во дворах, старшие по подъездам), в суде не является доказательством. Это всего лишь их домыслы о том, что происходит в чужой квартире. А нужны документальные свидетельства: договор, подтверждение факта оплаты сделки, свидетельские показания арендодателя и арендатора и т. д.»

Представитель закона с вопросами о наличии договора переступить порог квартиры без разрешения владельца или ордера на обыск тоже не вправе. Неприкосновенность жилища и запрет на сбор информации о частной жизни гарантированы нам Конституцией

Лучший подарок к Новому году!



**Открыты продажи квартир
и нежилых помещений
в уникальном проекте
комплексной застройки**

© ПАРК ГАРМОНИЯ

Широкий выбор квартир:

- площади от 28 до 150 м²
- свободные планировки

Современная социально-бытовая инфраструктура:

- торговые центры и магазины шаговой доступности, рестораны и кафе
- спорткомплексы, открытые спортплощадки, каток, теннисные корты, велодорожки
- ясли, детские сады, школы, детские городки
- поликлиника, аптеки, служба доставки лекарств, бани
- театр, библиотека, шахматный клуб
- подземные паркинги, химчистки и прачечные
- комплексное озеленение, благоустроенный пруд

Великолепная транспортная доступность:

- 5 км от МКАД по Кутузовскому проспекту
- 5 мин пешком до станции Одинцово (от метро «Белорусская» до своей квартиры за 30 мин без пробок в любое время года)

Цены вне конкуренции:

- Квартиры на этапе строительства — от 80 тыс. руб./м²
- Квартиры в готовых домах — 120 тыс. руб./м²

**Лучший рациональный выбор
для жизни и инвестиций**



**+7 (495) 597 91 90, +7 (495) 597 91 88
www.stroytechinvest.ru**



РФ, а также Жилищным кодексом и Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ.

Получается, что широко растиражированная в СМИ кампания действительно ведется методами информационной войны (давление на эмоции противника, слухи, развитие пораженческих настроений), но не предполагает реальных действий. Председатель Московского союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов Валентин Григорьев наиболее пугливым рекомендует обратиться к юристам: «Уверяю, все ваши страхи сразу рассеются. Вот у меня лежат 40 экземпляров договора безвозмездного пользования квартирой, которые я подготовил по просьбе председателей наших ТСЖ. Вы заключаете такой договор с гражданином (или с группой граждан), который проживает у вас в квартире и формально берет на себя труд присматривать за жильем и оплачивать коммунальные услуги. В нем также прописывается и ответственность за ущерб. Какие претензии может предъявить налоговая служба? По закону — никаких».

Судя по всему, городские власти понимают, что методами психологического давления бюджет не пополнить (а попытки сделать это за счет карманов горожан идут по всем фронтам — от штрафов за нарушения при благоустройстве территории до шантажа субсидиями). Поэтому в октябре в кампании «по обеспечению полноты сбора» был поставлен новый акцент — борьба с нелегальной миграцией, а старый упаковали в него в качестве трояна. Через глав управ на места спустили очередное письмо, на этот раз от лица Федеральной миграционной службы по городу Москве, с просьбой информировать «о фактах массового проживания иностранных граждан».

Прокомментировать альянс города с ГУ МВД и ФМС взялся сам мэр Сергей Собянин: «Дело даже не в упущенных доходах города, — признался градоначальник на одном из совещаний. — Квартиры, сдаваемые в серую аренду, — это места проживания незаконных мигрантов. Да и просто неприятно жить в подъезде, где часть квартир сдается непонятно кому».




Главной задачей IT-проекта стоимостью 40 млн руб. является автоматизация сбора всех сведений об уклонистах и координация усилий всех структур, задействованных в их поимке. Архитектура системы предусматривает ведение подробнейших учетных карточек на потенциальных арендодателей и арендаторов, в том числе фиксация сделанных им устных внушений, письменных предупреждений, полученных объяснительных, – этакая заготовка для передачи дела в суд

Данное письмо было воспринято общественностью с большим пониманием, но тоже без всякого оптимизма. «Участковые имеют право собирать информацию о нарушении режима регистрации и заниматься мероприятиями по профилактике. Но отношение к этому у нас все равно как к пиару. Потому что, например, из ЦАО к нам поступает множество обращений от жителей, что полдома сдано под притоны, беспокоит соседство с нелегалами, а мы помочь ничем не можем. Обращаемся в полицию — никакой реакции», — говорит Константин Крохин. По мнению главы Союза жилищных организаций, силовикам следует твердой рукой навести порядок в собственных рядах, а городским властям для выведения рынка из тени — заняться ризелторами. Впрочем, это отдельная тема.

Тем временем на момент выхода этого номера на сайте zakurki.gov.ru будет закрыт тендер на создание «системы информационного взаимодействия общественных пунктов охраны порядка», заказчиком которого является Департамент информационных технологий города Москвы. Техническая документация к данному конкурсу (этот

чрезвычайно интересный 130-страничный документ выложен в открытый доступ) представляет собой реализованный страшный сон любого арендодателя-уклониста.

Главной задачей IT-проекта стоимостью 40 млн руб. является автоматизация сбора всех сведений об уклонистах и координация усилий всех структур, задействованных в их поимке. Архитектура системы предусматривает ведение подробнейших учетных карточек на потенциальных арендодателей и арендаторов, в том числе фиксация сделанных им устных внушений, письменных предупреждений, полученных объяснительных, — этакая заготовка для передачи дела в суд.

Реализовать задание предлагается в весьма сжатые сроки, так что к 2013 году, как и обещали власти, «контора» действительно что-то начнет писать. А может быть, она и сейчас уже пишет — только ручкой и на бумаге? И активное наступление на расслабившегося неплательщика налогов помимо информационной фазы незаметно подготавливается еще и партизанскими методами? 



ROSE DEL MARE

жилой комплекс

Адрес: г. Сочи, ул. Роз-Воровского.

Тел.: +7 (918) 901-67-17 (г. Сочи)

+7 (495) 748-55-66 (г. Москва)

Web: www.rosedelmare.ru

В любом отеле вы гость, в Rose del Mare — хозяин!

«Наибольшей похвалы заслуживает тот архитектор, который умеет соединить в постройке красоту с удобством для жизни».

Бернини

Возводимый на берегу Черного моря элитный жилой комплекс Rose del Mare в городе Сочи отвечает самым высоким европейским стандартам и сравним с пятизвездочными отелями западных стран мира. Будущим владельцам квартир создаются комфортабельные условия для жизни, отдыха и развлечений. Это позволяет россиянам решить главные вопросы: куда отправиться отдыхать летом и какой отель выбрать. Ведь в любом отеле вы гость, в Rose del Mare — хозяин.

Еще одно преимущество Rose del Mare — зимний сад на крыше. Жители жилого комплекса смогут отдыхать в собственном саду, в окружении красивых цветов и деревьев, наслаждаться ароматом живых растений. Планировочные решения в Rose del Mare предусматривают необходимые элементы для элитных квартир, среди которых гардеробная комната, просторная кухня-столовая, лоджия или балкон большой площади. Наружные и внутренние стены Rose del Mare возводятся из высококачественного мрамора, импортируемого из Италии.

В 10 мин ходьбы от Rose del Mare находится знаменитый песчаный пляж «Ривьера», морская и речная набережные. В шаговой доступности — знаменитый сочинский парк «Дендрарий», где так приятно гулять по аллеям или наслаждаться панорамой города с высоты канатной дороги. Яхтсмены и любители морских прогулок под парусом оценят то, что суда можно швартовать на пирсах, находящихся в 500 м от Rose del Mare.