

Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 26.07.2012 N 1380 ...

Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 26.07.2012 N 1380 Об утверждении Регламента рассмотрения обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений

В связи с принятием постановления Правительства Москвы от 15 июня 2012 г. N 272-ПП "О мерах по совершенствованию содержания жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности города Москвы или принятых от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче с момента такой передачи, внесении изменений в отдельные правовые акты Правительства Москвы и признании утратившими силу правовых актов города Москвы", а также в целях реализации положений Жилищного кодекса РФ о содержании помещений в многоквартирных домах и совершенствования системы управления многоквартирными домами:

Утвердить Регламент рассмотрения обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений (приложение).

Структурным подразделениям Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы руководствоваться утвержденным Регламентом.

Управлению информационных технологий в двухмесячный срок обеспечить внедрение в ИС "Курс 3" возможности внесения и учета информации ответственными исполнителями в Управлениях Департамента в АО о датах подписания гражданами актов приема-передачи жилых помещений.

Контроль за выполнением настоящего Регламента возложить на первого заместителя руководителя Ю.В. Иванова.

Руководитель

Н.В. Федосеев

Приложение

к распоряжению Департамента

жилищной политики

и жилищного фонда города Москвы

от 26 июля 2012 г. N 1380

**РЕГЛАМЕНТ РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВОЗМЕЩЕНИЮ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ НЕЗАСЕЛЕННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

## 1. Общие положения

### 1.1. Для целей настоящего Регламента используются следующие термины:

Регламент - регламент рассмотрения обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Управляющая организация - юридическое лицо любой организационно-правовой формы, выполняющее функции управления многоквартирным домом, а также ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Расходы на содержание - расходы на содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги (отопление).

Незаселенные помещения - незаселенные жилые помещения, находящиеся в собственности города Москвы, если договором не предусмотрено иное.

Пакет документов - документы, представляемые управляющей организацией в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для принятия решения об оплате расходов на содержание (приложение 1).

Решение - решение Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы о выплате расходов управляющим организациям на содержание незаселенных жилых помещений.

1.2. При рассмотрении обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы действует на основании законодательных и нормативных актов РФ и Москвы, а именно:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- постановления Правительства Москвы от 8 декабря 2009 г. N 1357-ПП "О мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами в городе Москве и внесении изменений в некоторые правовые акты города Москвы";
- постановления Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП "О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации";
- постановления Правительства Москвы от 15 июня 2012 г. N 272-ПП "О мерах по совершенствованию содержания жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности города Москвы или принятых от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче с момента такой передачи, внесении изменений в отдельные правовые акты Правительства Москвы и признании утратившими силу правовых актов города Москвы";
- постановления Правительства города Москвы от 22 февраля 2011 г. N 44-ПП "Об утверждении Положения о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы".

1.3. Возмещение денежных средств управляющим организациям осуществляется из бюджета города Москвы за счет и в пределах средств, предусмотренных на указанные цели законом города Москвы о бюджете города Москвы на соответствующий год.

## 2. Порядок рассмотрения обращения

2.1. Настоящий Регламент устанавливает порядок рассмотрения обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

2.2. При поступлении обращения от управляющей компании оно подлежит регистрации в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее - Департамент) и направлению в Управление экономики и финансов в течение 2 рабочих дней.

2.3. При поступлении обращений от управляющих организаций Управление экономики и финансов проверяет в течение 5 рабочих дней с момента регистрации в Департаменте наличие полного комплекта документов (приложение 1).

При поступлении неполного комплекта документов от управляющей организации Департаментом (Управлением экономики и финансов) принимается решение о возврате пакета документов без рассмотрения.

2.4. При поступлении полного пакета документов Управление экономики и финансов направляет запросы в течение 5 рабочих дней с момента регистрации в Департаменте в соответствующие Управления Департамента:

2.4.1. Управление ресурсного обеспечения городских жилищных программ представляет информацию о начале заселения жилых помещений (дата сдачи объекта в эксплуатацию, а также дата оформления прав собственности города Москвы на незаселенные жилые помещения).

2.4.2. Управление реализации жилищных программ представляет информацию о датах предоставления жилых помещений гражданам (дата заключения договоров предоставления жилых помещений, дата подписания актов передачи).

2.4.3. Управление переселения представляет информацию о датах предоставления жилых помещений гражданам (дата заключения договоров мены, передачи, социального найма).

2.5. Управления Департамента рассматривают полученные запросы в течение 5 рабочих дней с момента поступления в управления и представляют информацию в Управление экономики и финансов.

2.6. После поступления заключений из Управлений Департамента в течение 7 рабочих дней Управление экономики и финансов проводит проверку и принимает решение о возмещении расходов на содержание управляющей организации или отказе в возмещении расходов. О принятом решении управляющей компании направляется уведомление (приложение 2).

Решение о возмещении расходов принимается в виде распоряжения Департамента, в котором указывается период, за который производится возмещение, и сумма возмещения (приложение 3).

2.7. После получения уведомления управляющая организация в случае согласия с суммой возмещения направляет в адрес Департамента счет на возмещение расходов со ссылкой на реквизиты распоряжения Департамента.

## Приложение 1

к Регламенту

### ПЕРЕЧЕНЬ

ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ,  
ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ НЕЗАСЕЛЕННЫХ  
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№

п/п	Наименование документа	Примечание
1	2	3
1.	Копия устава управляющей организации	Представляется нотариально заверенная копия
2.	Копия свидетельства о регистрации управляющей организации	Представляется нотариально заверенная копия
3.	Информационное письмо, содержащее: - банковские реквизиты управляющей организации (справка банка); - Ф.И.О. руководителя управляющей организации; - Ф.И.О. главного бухгалтера управляющей организации;	

- юридический и фактический адреса

управляющей организации;

- контактные телефоны                      Представляется справка из банка,  
в котором открыт счет, на дату  
заключения договора.

Информационное письмо и справка

из банка представляются ежегодно

или в течение года в случае

изменения банковских реквизитов и

информации, содержащейся в

справке

4. Копия документа, подтверждающего

полномочия управляющей организации

по управлению многоквартирным домом

(договор управления, судебные

решения, иные документы)                      Представляется заверенная

управляющей организацией копия

5. Договоры, заключенные управляющей

организацией (УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК),

с ресурсоснабжающей организацией                      Заверенные копии

6. Акты выполненных работ                      Заверенные копии

7. Счета-фактуры                      Заверенные копии

8. Счета на оплату оказанных услуг

ресурсоснабжающими организациями                      Заверенные копии

9. Платежное поручение на перечисление

управляющей организацией (УК, ТСЖ,

ЖК, ЖСК) денежных средств

ресурсоснабжающим организациям за

оказанные услуги                      Заверенные копии

10. Выписки по лицевому счету                      Оригиналы

11. Акты сверки управляющей организации

(УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК) с организациями,

оказывающими услуги по снабжению

энергоресурсами и содержанию                      Заверенные копии

12. Справка из ГКУ ИС, подтверждающая,

что до настоящего времени

возмещение расходов не

производилось <\*\*\*>    Оригинал

-----

<\*\*\*> В справке должен быть указан полный перечень жилых помещений, за которые предлагается получить возмещение (N дома, N корпуса, N квартиры).

Приложение 2

к Регламенту

Руководителю управляющей организации

\_\_\_\_\_

Уведомление

Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее - Департамент) рассмотрено Ваше заявление по возмещению расходов на содержание незаселенных жилых помещений от \_\_.\_\_.2012 N \_\_\_\_.

Настоящим сообщая, что Департаментом утверждено возмещение расходов на содержание незаселенных жилых помещений по адресу: \_\_\_\_\_ в размере 000000 руб. 00 коп. (сумма прописью) в соответствии с распоряжением Департамента от \_\_.\_\_.2012 N \_\_\_\_.

Просим Вас представить в Департамент счет на оплату вышеуказанной суммы.

Первый заместитель

руководителя

Ю.В. Иванов

Приложение 3

к Регламенту



| Герб |

| Москвы |



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О возмещении расходов на содержание

незаселенных жилых помещений

управляющей организации \_\_\_\_\_

Во исполнение постановлений Правительства Москвы от 8 декабря 2009 г. N 1357-ПП "О мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами в городе Москве и внесении изменений в некоторые правовые акты города Москвы", от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП "О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации", от 15 июня 2012 г. N 272-ПП "О мерах по совершенствованию содержания жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в собственности города Москвы или принятых от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче с момента такой передачи, внесении изменений в отдельные правовые акты Правительства Москвы и признании утратившими силу правовых актов города Москвы", распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от \_\_\_\_\_ 2012 г. "Об утверждении Регламента рассмотрения обращений управляющих организаций по возмещению расходов на содержание незаселенного жилья":

1. Управлению экономики и финансов возместить расходы по содержанию незаселенных жилых помещений Управляющей организации \_\_\_\_\_ в сумме 000000 руб. 00 коп. (сумма прописью).
2. Отделу бухгалтерского учета и отчетности Департамента оплатить указанные денежные средства по статье \_\_\_\_\_.
3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя руководителя Департамента Ю.В. Иванова.

Руководитель

Н.В. Федосеев

Срок регистрации права на недвижимое имущество сокращен

Согласно нормам Закона № 133-ФЗ от 28 июля 2012 года срок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сокращен до 20 календарных дней.

Напомним, ранее он составлял один месяц. Внесены изменения и в другие нормы, касающиеся регистрации прав на недвижимость, предоставление сведений из Единого реестра прав.

Максимальный срок для исполнения запроса на выдачу сведений из Единого реестра прав на недвижимое имущество теперь составляет 5 рабочих дней со дня получения запроса.

Также планируется создание системы многофункциональных центров предоставления услуг. Через эти центры возможно будет подать заявление на регистрацию права на недвижимость, заявление на назначение различных пособий, регистрацию и расторжение брака, выдачу лицензий, проведение экологической экспертизы и др.

Через такой многофункциональный центр можно будет подать и заявление о выдаче разрешения на строительство. Причем документы, которые могут быть запрошены у государственных и



муниципальных органов по системе межведомственного взаимодействия, не могут быть истребованы у заявителя.

Госдума осенью примет законопроект о страховании ответственности застройщиков

Руководитель рабочей группы партии "Единая Россия" по защите прав дольщиков Александр Хинштейн надеется, что законопроект о страховании ответственности застройщиков, предусматривающий обеспечение сохранности средств вкладчиков, будет принят в третьем чтении в осеннюю сессию Госдумы.

"Госдумой в первом чтении уже принят проект закона о защите прав вкладчиков и дольщиков. Он предусматривает обеспечение сохранности средств граждан: предполагается использование механизмов страхования средств граждан плюс банковская гарантия на полную сумму или, что более действенно, создание из числа застройщиков общества взаимного страхования", - пояснил он в пятницу, 20 июля, в ходе совещания, посвященного защите прав обманутых дольщиков в Московской области.

В свою очередь в ходе совещания губернатор Московской области Сергей Шойгу обратил внимание, что созданные саморегулируемые организации (СРО) не выполняют полностью свои функции по обеспечению защиты граждан от недобросовестных строительных компаний.

"Строители создают СРО и собирают страшные деньги. Ну и что дальше? Где они? Кто из СРО берет на себя ответственность?", - спросил строителей и глав муниципалитетов губернатор области.

Он подчеркнул, что тот, кто наделен властью, должен отвечать за нее и выполнять свои функции, что сейчас не работает в системе СРО.

Письмо ФНС России от 16.07.2012 По вопросу применения налога на добавленную стоимость ...

Письмо ФНС России от 16.07.2012 N ЕД-4-3/11645@ По вопросу применения налога на добавленную стоимость по услугам застройщика, оказываемым на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми (офисными помещениями)

В соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

С 1 октября 2011 года согласно Федеральному закону от 19 июля 2011 г. N 245-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах" к объектам производственного назначения в целях вышеуказанного подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Кодекса относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

На основании статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ) объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 4 Закона N 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Подпунктами 5 и 6 пункта 1 статьи 21 Закона N 214-ФЗ предусмотрено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом.

Учитывая изложенное, от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождаются услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства жилых помещений в многоквартирном доме.

В отношении услуг застройщика, оказываемых по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и предназначенных для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), освобождение от налогообложения налогом на добавленную стоимость, установленное вышеуказанным подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 Кодекса, не применяется.

В случае если договором участия в долевом строительстве предусмотрена передача застройщиком участнику долевого строительства жилых помещений в многоквартирном доме и нежилых помещений в этом многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и предназначенных для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), освобождение от налогообложения налогом на добавленную стоимость в части стоимости услуги застройщика, оказываемой при строительстве указанных нежилых помещений, не применяется

Советник

государственной гражданской службы

Российской Федерации

2 класса

Д.В.ЕГОРОВ

Приобретаем землю в собственность

Основной вопрос, который волнует налогоплательщиков: принимаются ли расходы на приобретение земельных участков для целей исчисления налога на прибыль и в каких случаях?

С 1 января 2007 года введена в действие ст. 264.1 НК РФ, согласно которой «земельным» относятся расходы на приобретение не любых земельных участков, а только лишь участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 264.1 НК РФ), при выполнении следующих условий:

на них находятся здания, строения, сооружения, принадлежащие организации, которая покупает землю;

участок приобретается для целей капитального строительства объектов основных средств на этом участке. В случае если для целей капитального строительства объектов ОС земельные участки приобретались из земель, находящихся в собственности юридических либо физических лиц, расходы, связанные с покупкой таких земельных участков, организация не вправе учесть для

целей налогообложения прибыли организаций(Письмо Минфина России от 25.05.2007 № 03-03-06/1/313).

К государственным и муниципальным относятся земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ, в собственности муниципальных образований — поселений, городских округов, муниципальных районов(ст. 16 - 19 ЗК РФ). В качестве продавца земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления(п. 2 ст. 38 ЗК РФ), который и заключает договоры купли-продажи в отношении земель, находящихся в их ведении(п. 6 ст. 36 ЗК РФ).

Юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом РФ. Если иное не установлено федеральными законами, они имеют исключительное право на приватизацию[1] земельных участков(п. 1 ст. 36 ЗК РФ). При этом, как указано в п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11, определение «исключительное право» означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого соответствующим зданием, строением, сооружением. То есть организация не может купить государственный или муниципальный участок, на котором находится какое-то сооружение, если она не является его собственником. Чтобы подтвердить расходы на приобретение такой земли, организация должна иметь свидетельство о праве собственности на объект недвижимости.

Теперь перейдем к рассмотрению вопроса о приобретении участка для целей капитального строительства.Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 30 ЗК РФ, в п. 1 которой говорится, что это предоставление осуществляется с проведением работ по их формированию:

с предварительным согласованием мест размещения объектов(участки предоставляются в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений — п. 3 ст. 30 ЗК РФ);

без предварительного согласования мест размещения объектов. В этом случае предоставление земельных участков осуществляется исключительно на торгах(конкурсах, аукционах)(п. 2 ст. 30 ЗК РФ). Документальным подтверждением расходов на приобретение земельного участка будут служить протокол о результатах торгов и договор купли-продажи земельного участка. В этих документах, а также в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на землю должно быть указано, что земля приобретена для целей строительства.

Обратите внимание: Для принятия расходов к учету важно, что земельный участок приобретается именно для целей капитального строительства объектов основных средств, то есть объектов, которые в соответствии с п. 1 ст. 257 НК РФ будут использоваться в качестве средств труда для производства и реализации товаров(выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией.

На практике может сложиться ситуация, когда, приобретя землю для строительства, организация откажется от этой идеи и строить основное средство не будет. В этом случае, по мнению автора, все расходы на приобретение участка нужно восстановить, ведь будет нарушено одно из условий отнесения данных затрат на расходы для целей налогообложения прибыли.

Еще одним условием признания расходов является дата заключения договора купли-продажи. Согласно п. 5 ст. 5 Федерального закона № 268-ФЗ[2] положения п. 1 ст. 264.1 НК РФ распространяются на налогоплательщиков, которые заключили договоры на приобретение земельных участков в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2011 года.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ[3] юридические лица обязаны переоформить право постоянного(бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2010 года. Поэтому срок действия ст. 264.1 НК РФ ограничен во времени не случайно. Целью положений данной статьи является создание условий для приватизации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках. На это указал Минфин в Письме от 31.05.2007 № 03-03-06/1/342.

Итак, подведем итог, расходы на приобретение земельных участков не будут приниматься для целей налогообложения:

если приобретаемая земля находилась в собственности юридических либо физических лиц(частной собственности);

если договор заключен до 1 января 2007 года. Такие расходы могут быть учтены только в случае реализации земельного участка в соответствии с положениями ст. 268 НК РФ(Письмо Минфина России от 06.06.2007 № 03-03-06/1/362).

Учитываем расходы на приобретение

В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на земельные участки подлежит государственной регистрации. При представлении документов в территориальный орган ФРС заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав(п. 6 ст. 16 Федерального закона № 122-ФЗ[4]). Факт подачи документов на государственную регистрацию является документальным подтверждением расходов. С этого момента затраты на покупку земельных участков можно будет включать в состав прочих расходов.

Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки изложен в пп. 1 п. 3 ст. 264.1 НК РФ. Согласно данной норме организация по своему выбору может применять один из двух предложенных вариантов, закрепив свой выбор в учетной политике.

Первый вариант. Сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного(налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее 5 лет. Соответственно, конкретный срок должен быть закреплен в приказе об учетной политике.

Пример 1.

ООО«Стройкомплекс» приватизировало земельный участок, на котором находилось административное здание, принадлежащее организации на праве собственности. Стоимость участка составила 11 700 000 руб. Документы на регистрацию перехода права собственности поданы в ноябре 2008 г.

В соответствии с учетной политикой для целей налогообложения расходы на приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, учитываются равномерно в течение пяти лет. Для целей исчисления налога на прибыль ООО«Стройкомплекс» применяет метод начисления. Отчетными периодами для него являются месяц, два месяца, три месяца и т. д.

Сумма расходов, ежемесячно учитываемых при расчете налога на прибыль начиная с ноября 2008 года по октябрь 2013 года, составит 195 000 руб.(11 700 000 руб. / 5 лет / 12 мес.).

В декларации по налогу на прибыль[5] за 2008 год сумма 390 000 руб.(195 000 руб. x 2 мес.) будет отражена по строке 047«расходы на приобретение права на земельные участки, указанные в п. 1 и 2 ст. 264.1 НК РФ, признаваемые расходами отчетного(налогового) периода — всего» и строке 048«в течение срока, определенного налогоплательщиком(но не менее 5 лет)»(см. Приложение 2 к Листу 02).

В случае если договором купли-продажи земельного участка предусмотрено, что плата за него осуществляется в рассрочку, и срок оплаты по договору превышает период, установленный учетной политикой налогоплательщика, расходы признаются расходами отчетного(налогового) периода равномерно в течение срока, установленного договором.

#### Пример 2.

Воспользуемся данными примера 1, изменив порядок расчетов. Допустим, договор купли-продажи земельного участка заключен на условиях рассрочки платежа сроком на 6 лет.

Срок оплаты по договору превышает срок, установленный учетной политикой, поэтому расходы на покупку данного участка будут списываться равномерно в течение 6 лет начиная с ноября 2008 года по 162 500 руб. в месяц(11 700 000 руб. / 6 лет / 12 мес.).

В декларации по налогу на прибыль за 2008 год сумма 325 000 руб.(162 500 руб. x 2 мес.) будет отражена по строке 047 и строке 050«в течение срока, установленного договором при приобретении земельного участка на условиях рассрочки».

Второй вариант. Сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного(налогового) периода в размере, не превышающем 30% налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов. Конкретный размер процентов, который будет применяться при расчете предельных размеров расходов, следует закрепить в приказе об учетной политике. При этом налоговая база предыдущего налогового периода определяется без учета суммы расходов указанного налогового периода на приобретение права на земельные участки.

#### Пример 3.

Воспользуемся данными примера 1 и допустим, что в соответствии с учетной политикой для целей налогообложения расходы на приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, учитываются в размере 30% налоговой базы предыдущего налогового периода.

Налоговая база ООО«Стройкомплекс» составила:

- за 2007 г. — 15 500 000 руб.,

- за 2008 г. — 19 800 000 руб.

Расходы, которые будут учтены при исчислении налога на прибыль:

в 2008 году — 30% налоговой базы 2007 года составят 4 650 000 руб.(15 500 000 руб. x 30%), именно эта сумма и будет списана на«земельные» расходы в 2008 году и отражена в декларации по налогу на прибыль за 2008 год по строкам 047 и 049«в размере, не превышающем 30% налоговой базы предыдущего налогового периода»;

в 2009 году — 30% налоговой базы 2008 года(без учета расходов этого же периода на приобретение права на земельные участки) составят 7 335 000 руб.((19 800 000 + 4 650 000) руб. x

30%). То есть«земельные» расходы в 2009 году можно списать в размере 7 050 000 руб.(11 700 000 — 4 650 000).

Таким образом, ООО«Стройкомплекс» расходы на приобретение земельного участка учтет полностью в течение двух налоговых периодов. При этом в ст. 264.1 НК РФ не установлено требование о равномерном признании земельных расходов при втором способе их списания, поэтому можно сделать вывод о том, что они могут быть учтены по итогам первого же отчетного периода, то есть в январе 2009 года.

Выбирая вариант списания расходов на приобретение земельных участков, организации необходимо проанализировать факторы, влияющие на величину прибыли, и попытаться ее спрогнозировать на ближайшие несколько лет. Если строительная компания планирует получать годовую прибыль, которая значительно превышает стоимость земельного участка, то второй вариант будет для нее предпочтительнее, если же наоборот, то лучше всего использовать первый.

Хотелось бы обратить внимание организаций, выбравших второй вариант списания расходов, на Письмо Минфина России от 14.02.2007 № 03-03-06/1/95, в котором говорится, что если организация в течение нескольких лет имеет стабильную и высокую прибыль, то она может воспользоваться предоставленным ей правом и направить 30% налогооблагаемой прибыли на покрытие расходов, связанных с приобретением земельных участков. При этом она должна в учетной политике для целей налогообложения отразить, в течение какого срока будут погашены эти расходы. С данной позицией Минфина можно поспорить, ведь Налоговый кодекс не содержит такого требования. Кроме того, остается неясным, как поступить предприятию, если расходы еще не списаны, а срок, который Минфин предлагает закрепить в учетной политике, уже истек.

Бухгалтерский учет расходов на покупку земельных участков

В бухгалтерском учете земельные участки относятся к объектам основных средств(абз. 2 п. 5 ПБУ 6/01«Учет основных средств») и принимаются к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на покупку участка, в том числе, например, суммы, перечисляемые продавцу, государственная пошлина, уплачиваемая в связи с приобретением объекта ОС(п. 7, 8 ПБУ 6/01).

Затраты по приобретению организацией земельных участков собираются по дебету субсчета 08-1«Приобретение земельных участков», а затем списываются в дебет счета 01«Основные средства», субсчет«Земельные участки».

Земельные участки не подлежат амортизации, как объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются(абз. 5 п. 17 ПБУ 6/01). Расходы на покупку земельного участка в бухгалтерском учете могут быть учтены только при его продаже(п. 11 ПБУ 10/99«Расходы организации»).

#### Пример 4.

ООО«Стройкомплекс» приобрело у муниципалитета земельный участок, на котором находилось административное здание, принадлежащее организации на праве собственности. Стоимость участка составила 11 700 000 руб.

Документы на регистрацию перехода права собственности поданы в ноябре 2008 г. Организация уплатила государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности в размере 7 500 руб. В декабре получено свидетельство о праве собственности на землю. В том же месяце начато использование земельного участка.

Расходы на приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для целей налогообложения учитываются равномерно в течение пяти лет.

Государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности на земельный участок включается в его первоначальную стоимость на дату уплаты. Ее начисление отражается проводкой Дебет 08-1 Кредит 68. Первоначальная стоимость земельного участка в бухгалтерском учете составит 11 707 500 руб.(11 700 000 + 7 500).

В налоговом учете суммы государственной пошлины не участвуют в формировании первоначальной стоимости основных средств, а относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией(пп. 1 п. 1 ст. 264 НК РФ). В связи с этим в бухгалтерском учете появятся постоянные разницы, приводящие к образованию постоянных налоговых активов(ПНА).

ПНА образуются и в результате того, что расходы на покупку земельного участка будут учитываться в налоговом учете, а в бухгалтерском — нет(амортизация не начисляется).

В бухгалтерском учете ООО«Стройкомплекс» будут отражены следующие проводки:

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма, руб.
---------------------	-------	--------	-------------

Ноябрь 2008г.



Произведена оплата стоимости приобретаемого земельного участка 60 51 11 700 000

Отражены вложения во внеоборотные активы 08-1 60 11 700 000

Перечислена госпошлина за регистрацию права собственности на земельный участок 68-2  
51 7 500

Госпошлина за регистрацию права собственности включена в состав расходов на окупку земельного участка 08-1 68-2 7 500

Отражен постоянный налоговый актив

(7 500 руб. x 24%) 68-1 99 1 800

Земельный участок принят к учету в качестве основного средства

(11 700 000 + 7 500) руб. 01 08-1 11 707 500

Ежемесячно в течение пяти лет начиная с ноября 2008г.

Отражен постоянный налоговый актив

(11 700 000 руб. / 5 лет / 12 мес. x 24%)

68-1 99 46 800

Продаем земельные участки

Организация, решившая продать земельный участок, должна помнить, что порядок отражения финансового результата от продажи будет зависеть от того, у кого и когда он был приобретен.

Если земля выкупалась у государства(муниципального образования) до 1 января 2007 года или у частного лица, то при ее продаже доход от реализации можно уменьшить на расходы по приобретению в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 268 НК РФ, а также расходы, непосредственно связанные с такой реализацией, в частности на расходы по оценке(абз. 12 п. 1 ст. 268 НК РФ).

Вот, к примеру, мнение московских налоговиков, изложенное в Письме от 11.04.2007 № 24-17/0295: согласно п. 2 ст. 38 НК РФ под имуществом понимаются виды объектов гражданских прав, относящихся к имуществу в соответствии с ГК РФ. Принимая во внимание, что ст. 130 ГК РФ земельные участки отнесены к недвижимым вещам, земельные участки для целей НК РФ относятся к имуществу.

При реализации земельного участка следует учитывать положения пп. 2 п. 1 ст. 268 НК РФ, согласно которому при реализации прочего имущества, не являющегося амортизируемым имуществом, налогоплательщик вправе уменьшить доход от реализации на цену приобретения(создания) этого имущества.

Если речь идет о продаже земель, указанных в п. 1 ст. 264.1 НК РФ (то есть земель, ранее находившихся в государственной или муниципальной собственности, договоры на покупку которых заключены в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2011 года), то порядок определения финансового результата при реализации прав именно на эти земельные участки определяется п. 5 ст. 264.1 НК РФ.

Как правило, реализация земельного участка осуществляется вместе со зданием, находящемся на этом участке, в этом случае в соответствии с пп. 1 п. 5 ст. 264.1 НК РФ прибыль(убыток) от реализации зданий(строений, сооружений) принимается для целей налогообложения в порядке, установленном гл. 25 НК РФ, в частности п. 3 ст. 268 НК РФ: при реализации зданий(строений, сооружений) как амортизируемого имущества организация может уменьшить полученные доходы на остаточную стоимость такого имущества, а также на сумму расходов, непосредственно связанных с реализацией этих объектов. Если при этом получен убыток, то он будет включаться в состав прочих расходов равными долями в течение срока, определяемого как разница между сроком полезного использования и фактическим сроком эксплуатации объекта до момента его реализации(п. 3 ст. 268 НК РФ).

В соответствии с пп. 2 п. 5 ст. 264.1 НК РФ прибыль(убыток) от реализации права на земельный участок определяется как разница между ценой реализации и не возмещенными налогоплательщику затратами, связанными с приобретением права на этот участок.

$P(Y) = ЦР - НЗ$ , где:

$P(Y)$  — прибыль(убыток);

ЦР — цена реализации;

НЗ — невозмещенные затраты.

При этом под невозмещенными затратами понимается разница между затратами налогоплательщика на приобретение права на земельный участок и суммой расходов, учтенных для целей налогообложения до момента реализации указанного права.

#### Пример 5.

ОАО «Абрис» в сентябре 2007 г., выиграв торги, приобрело земельный участок, находившийся в муниципальной собственности, для строительства цеха по производству цемента. Документы на регистрацию были поданы в том же месяце. Сумма расходов на приобретение прав на земельный участок составила 900 000 руб.

В соответствии с учетной политикой для целей налогообложения расходы на приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, учитываются равномерно в течение пяти лет.

В декабре 2008 г. общество реализовало земельный участок по цене 1 000 000 руб.

Сумма расходов, ежемесячно учитываемых при расчете налога на прибыль, равна 15 000 руб. (900 000 руб. / 5 лет / 12 мес.). Всего учтено расходов для целей налогообложения до момента реализации указанного земельного участка (с сентября 2007 года по ноябрь 2008 года) — 225 000 руб. (15 000 руб. x 15 мес.).

Сумма невозмещенных расходов, связанных с приобретением права на землю, составила 675 000 руб.(900 000 — 225 000).

Прибыль от реализации земельного участка равна 325 000 руб.(1 000 000 — 675 000).

Может ли применяться порядок, изложенный в п. 5 ст. 264.1 НК РФ, в случае реализации земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства? Отметим, что такая возможность в данном пункте напрямую не прописана. Однако, как следует из определения недвижимого имущества, данного в п. 1 ст. 130 ГК РФ, к нему относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании следующих документов(п. 2, 3 ст. 25 Федерального закона № 122-ФЗ): документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. По мнению автора, с учетом изложенного порядок, предусмотренный п. 5 ст. 264.1 НК РФ, может распространяться и на случаи реализации земельного участка с объектом незавершенного строительства.

Продаем с убытком

Порядок учета убытка от реализации права на земельный участок изложен в пп. 3 п. 5 ст. 264.1 НК РФ. Согласно этой норме убыток от реализации права на земельный участок включается в состав прочих расходов налогоплательщика равными долями в течение срока, установленного в соответствии с пп. 1 п. 3 ст. 264.1 НК РФ, и фактического срока владения этим участком.

Формулировка данного подпункта, мягко говоря, не совсем корректна. Ведь если союз«и» рассматривать как знак«+», то получается, что при выборе организацией первого способа списания расходов убытки должны признаваться в течение установленного в учетной политике срока для признания расходов, увеличенного на фактический срок владения земельным участком. Например, по учетной политике расходы должны учитываться равномерно в течение 5 лет(60 мес.), а фактический срок владения участком 10 месяцев, при формальном прочтении нормы выходит, что убыток от реализации права на земельный участок включается в состав прочих расходов равными долями в течение 60 месяцев и 10 месяцев, то есть 60 + 10.

При этом, как учитывать убытки организациям, выбравшим второй способ признания расходов, при котором срок списания установить невозможно, вообще не понятно.

Минфин свое мнение выразил в письмах от 31.10.2007 № 03-03-06/1/752, от 08.05.2007 № 03-03-05/111, разъяснив, что данную норму следует читать следующим образом. Те налогоплательщики, которые признавали расходы на покупку земли равными долями в течение срока, установленного в учетной политике, будут и убытки списывать аналогичным образом, то есть в течение того же срока, который был установлен на списание расходов. Как видите, такой порядок списания убытка гораздо выгоднее для налогоплательщика, чем«сложение сроков».

Пример 6.

Воспользуемся данными примера 5 и предположим, что ОАО «Абрис», реализовав земельный участок в декабре 2008 г. за 500 000 руб., получило убыток в 175 000 руб.

В связи с тем, что учетной политикой организации расходы на покупку земли признаются в течение 5 лет, убытки будут списываться равными долями в течение этого же срока. То есть начиная с декабря 2008 года по ноябрь 2013 года ОАО «Абрис» ежемесячно будет включать в состав прочих расходов сумму убытка в размере 2 917 руб. (175 000 руб. / 5 лет /

12 мес.).

Налогоплательщики, которые списывали «земельные» расходы в процентах от налоговой базы предыдущего налогового периода, будут учитывать убытки равномерно в течение фактического срока владения участком. Списание убытка производится начиная с отчетного (налогового) периода, в котором он был получен.

#### Пример 7.

ОАО «Абрис» в феврале 2007 г. приватизировало земельный участок, на котором находилось производственное здание, принадлежащее обществу. Документы на регистрацию были поданы в том же месяце. Сумма расходов на приобретение прав на земельный участок составила 5 000 000 руб.

В соответствии с учетной политикой для целей налогообложения расходы на приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, учитываются в размере 30% налоговой базы предыдущего налогового периода.

Предположим, что налоговая база ОАО «Абрис» за 2006 г. составила 4 000 000 руб.

В январе 2008 г. общество реализовало земельный участок и здание, находящееся на нем. При этом цена реализации земли составила 3 000 000 руб.

Расходы, которые были учтены в 2007 году при исчислении налога на прибыль в размере 30% налоговой базы предыдущего налогового периода (2006 года), составляли 1 200 000 руб. (4 000 000 руб. x 30%).

Сумма невозмещенных расходов, связанных с приобретением права на землю, составила 3 800 000 руб. (5 000 000 — 1 200 000).

Убыток от реализации земельного участка равен 800 000 руб. (3 000 000 — 3 800 000).

К моменту реализации земельного участка в январе 2008 года срок фактического владения им составлял 11 месяцев (с февраля по декабрь 2007 года), следовательно, срок списания убытков будет также равен 11 месяцам.

То есть начиная с января по ноябрь 2008 года ОАО «Абрис» ежемесячно будет включать в состав прочих расходов сумму убытка в размере 72 727 руб. (800 000 руб. / 11 мес.).

[1] Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

[2] Федеральный закон от 30.12.2006 № 268-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и часть вторую НК РФ и в отдельные законодательные акты РФ».

[3] Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

[4] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

[5] Приказ Минфина России от 05.05.2008 № 54н «Об утверждении формы налоговой декларации по налогу на прибыль организаций и порядка ее заполнения».

В каких случаях собственник не может выселить жильцов из собственной квартиры

Большинство людей думают, что никто не может ограничить их право на пользование и распоряжение собственной квартирой. Однако это не так. Законом установлены исключения, в соответствии с которыми собственники уже не считаются единственными правообладателями недвижимости, и их статус ограничивается правом иных лиц проживать в квартире без каких-либо ограничений. О том, какие исключения ограничивают в правах собственников жилых помещений, рассказывает адвокат Олег Сухов («Юридический центр адвоката Олега Сухова»).

#### Отказ от приватизации

Если на момент приватизации жилого помещения в нем проживало несколько человек, часть из которых отказалась от приватизации, то отказавшиеся от приватизации лица не могут быть в последующем выселены из данной квартиры, даже при ее продаже третьим лицам – новым собственникам. Пример из судебной практики: определением Московского городского суда от 26.12.2011 года по делу № 33-42430 «в иске о выселении отказано, так как, отказываясь от приватизации квартиры, ответчик сохранил право на проживание в ней».

#### Завещательный отказ

Если собственник квартиры оформит завещание, в котором укажет, что после его смерти его жилым помещением будут иметь право пользоваться определенные лица, то такие лица не могут быть выселены ни наследниками, ни новыми собственниками (завещательный отказ). Пример из судебной практики: определением Московского городского суда от 22.06.2011 года по делу № 33-18876 «в удовлетворении исковых требований о прекращении права пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета отказано, поскольку в силу статьи 33 Жилищного кодекса РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником жилого помещения».

#### Квартира куплена в период брака

Жилое помещение, приобретенное во время брака, но оформленное в собственность только одного супруга, в том числе и путем выплаты кооперативного пая, не лишает второго супруга права пожизненного пользования данным помещением и проживания в нем. Пример из судебной практики: согласно определению Московского городского суда от 30.05.2011 года по делу № 33-13562, «в удовлетворении исковых требований о выселении бывшего супруга отказано, так как спорное жилое помещение приобретено сторонами в период брака, а причины в виде расторжения брака и невозможности совместного проживания основаниями для выселения не являются».

#### Квартира по ренте

Собственник, продавший или подаривший квартиру по договору ренты, сохраняет пожизненное право пользования на данное помещение, если иное не будет указано в договоре ренты. Никакие сделки и действия не могут ограничить в правах на проживание первоначального собственника. Пример из судебной практики: определением Московского городского суда от 08.12.2011 года по делу № 33-40433 «в удовлетворении исковых требований о прекращении права пользования жилым помещением, выселении и снятии с регистрационного учета отказано, поскольку проживающая в квартире приобрела на нее право бессрочного пользования».