

## РОСРЕЕСТР РАЗЪЯСНЯЕТ

**Что нужно знать, приобретая жилье на вторичном рынке**

Мои родители хотят купить квартиру на вторичном рынке. Уже посмотрели несколько квартир, но их показывают риэлторы. Собственников ни разу на просмотре не было. На словах риэлторы утверждают, что все квартиры «чистые», документы в порядке и проблем с покупкой не будет. Расскажите, какие риски могут ожидать и как себя обезопасить при покупке вторичного жилья?



**Отвечает Светлана Усова, начальник отдела Управления Росреестра по Хабаровскому краю:**

При покупке жилья на вторичном рынке риск всегда существует. Любую сделку купли-продажи можно оспорить, и как суд разрешит дело, неизвестно. Ситуаций, когда права новых владельцев могут оспорить, довольно много, например:

— купили квартиру, которая досталась продавцу в наследство, но потом объявились другие наследники;

— один из супругов не дал согласие на продажу;

— продавца квартиры признали недееспособным в суде;

— один из собственников был несовершеннолетний, а орган опеки не давал согласие на совершение этой сделки;

— квартира была предметом судебного спора;

— продавец нарушил порядок оформления в собственность квартиры, которую приобрел на средства материнского капитала;

— квартиру продали по поддельному паспорту или доверенности;

— неправильно оформлена приватизация квартиры и т.д.

Перед покупкой нужно проверить все документы на квартиру. Здесь не стоит надеяться на добросовестность риэлторов или компетентность банков, выдающих кредит, или страховых организаций, когда оформляется титульное страхование. Обязательно сами запросите через МФЦ или в Кадастровой палате выписку об объекте или выписку о переходе прав из ЕГРП на выбранную вами квартиру. В выписке о переходе прав будут все сведения обо всех правообладателях. Вы сами увидите, когда и каким образом была приобретена в собственность эта квартира, сколько

ко владельцев сменила. Там будет и площадь указана, и основные характеристики. Зачастую продавцы сообщают одну площадь, а на деле оказывается меньше. Проконтролировать своих родителей вы можете сами, даже находясь от них далеко. Достаточно знать адрес квартиры, чтобы посмотреть основные сведения о квартире на портале Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Фамилия собственника, разумеется, не указана, но основные характеристики есть. А узаконена ли перепланировка, можно посмотреть в кадастровом паспорте квартиры. Если продавцы его вам не показывают, то такой документ можно получить в Кадастровой палате.

Лучше подстраховаться перед покупкой, чем потом жалеть о своей доверчивости.

отношении лиц, владеющих зарубежными активами и финансовыми счетами, что создает определенные риски для граждан, до сих пор полагающихся на существовавшую в прошлом непрозрачность офшорных юрисдикций.

**Какое решение предлагается российским налогоплательщикам?**

С 1 июля 2015 года по 30 июня 2016 года в соответствии с Федеральным законом от 8 июня 2015 г. № 140-ФЗ «О добровольном декларировании физическими лицами активов и счетов (вкладов) в банках и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» российские налогоплательщики могут сообщить о своих активах и счетах, заполнив и подав специальную декларацию в налоговый орган по месту жительства или в ФНС России.

Представить специальную декларацию могут как российские, так и иностранные граждане. Важно помнить, что исполнение обязательств, предусмотренных налоговым и валютным законодательством, часто связано с вопросами резидентства, которое не всегда совпадает с гражданством.

*Продолжение читайте в № 10 за 15 июня*

**Елена Хаблова, заместитель руководителя, советник государственной гражданской службы Российской Федерации 2 класса**

## ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ

**Кто хозяин вашей дачи?**

Весна — для дачников время хлопотное. Совсем скоро высаживать рассаду, пора приводить в порядок любимые сотки. А вы уже задумались — в порядке ли документы на ваш земельный участок и постройки на нем?

Каков на сегодняшний день порядок государственной регистрации прав на садовые и дачные земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, рассказывает начальник отдела Управления Росреестра по Хабаровскому краю Ирина Камнева:

— Обращаю внимание, что в законодательстве произошли некоторые изменения. С 1 декабря 2015 года вступили в силу законодательные изменения, согласно которым, если в течение 5 лет после постановления на кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе земельного участка, не появится информация о зарегистрированных в установленном порядке правах, сведения о таких объектах будут направляться в орган местного самоуправления. После получения указанных сведений муниципальной орган вправе обратиться к нам за постановкой объекта недвижимости на учет как бесхозяйной вещи, а затем признать в судебном порядке право собственности на данный объект.

**К СВЕДЕНИЮ****«Горячая телефонная линия» для дачников по выплатам компенсаций за проезд**

В министерстве социальной защиты населения Хабаровского края открылась «горячая линия» по вопросам предоставления компенсаций расходов на оплату проезда к садовым и огородным дачным участкам. Свои вопросы жители края могут задать с 16 мая по 30 июня.



Об особенностях предоставления льготы можно узнать, позвонив по телефону (4212) 31-15-16 в рабочее время с 9:00 до 13:00 и с 14:00 до 18:00.

Специалисты подробно расскажут, какие документы необходимо предоставить в центры соцподдержки и МФЦ для оформления компенсаций, о категориях граждан-получателей.

Напомним, что, согласно изменениям в краевом законодательстве, льготники получили право вернуть стоимость до 80 поездок к своим дачным участ-

Случается, хозяин земельного надела, земельного участка или объекта незавершенного строительства не регистрирует свои права на объекты недвижимости в силу разных ситуаций, а может быть, и уклоняясь тем самым от уплаты налога на имущество физических лиц.

Бесхозным могут посчитать участок, теоретически имеющий хозяев. Например, дачники, которые получили землю еще в 80-х и 90-х годах, и до сих пор пренебрегали процедурой регистрацией прав на землю.

Иными словами, ваша неформальная земля может стать муниципальной, а все постройки на ней могут быть признаны самовольными и, соответственно, пойдут под снос. Чтобы этого не произошло, рекомендуем поспешить с надлежащим оформлением документов. А начать следует с земельного участка.

Чтобы понять, оформлено ли ваше право на земельный участок, пересмотреть имеющиеся документы:

— В первую очередь надо задуматься тем, кто имеет на руках только членские книжки садоводов. Этот документ не подтверждает какое-либо вещное право на земельный участок, он лишь свидетельствует о том, что вы являетесь членом садоводческого товарищества.

*Продолжение читайте в № 10 за 15 июня*

## ОФИЦИАЛЬНО

**30 июня 2016 года истекает срок подачи специальной декларации в рамках Федерального закона от 8 июня 2015 г. № 140-ФЗ «О добровольном декларировании физическими лицами активов и счетов (вкладов) в банках и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».****Почему важно задекларировать свои зарубежные счета и активы именно сейчас?**

В последние несколько лет вопросы деофшоризации и повышения налоговой прозрачности занимают ключевое место в повестке стран-членов «Группы Двадцати», ОЭСР и ЕС.

Международным сообществом проводится серьезная системная работа по пересмотру и совершенствованию международных и национальных налоговых правил, направленная на устранение возможностей для сокрытия активов и финансовых счетов в так называемых офшорах. Существенным изменениям подвергается, в том числе, законодательство в области валютного контроля, противодействия отмыванию доходов и финансированию терроризма, контролируемых иностранных компаний, а также правила раскрытия бенефициарных собственников.

Сегодня для налоговых органов всего мира, включая ФНС России, фактически перестала существовать банковская тайна. С 1 июля 2015 года Российская Федерация,

присоединившись к Совместной конвенции ОЭСР и Совета Европы о взаимной административной помощи по налоговым делам и ФНС России, уже имеет возможность направлять налоговые запросы в более чем 90 стран и юрисдикций, включая так называемые офшоры.

Вместе со странами — членами «Группы Двадцати» и ОЭСР ФНС России участвует в работе по внедрению современных электронных способов информационного обмена сведениями о финансовых счетах и зарубежных активах между налоговыми органами различных стран и юрисдикций. В 2017 году будет введена в эксплуатацию общая для всех стран система для взаимного обмена сведениями об иностранных счетах, имуществе и активах иностранных налоговых резидентов в налоговые органы стран, резидентами которых они являются. ФНС России подключится к этой системе в 2018 году и начнет получать указанные сведения из офшоров в электронном систематизированном виде. Полученные сведения будут использоваться ФНС России для осуществления мер налогового контроля в

кам. С 1 мая по 1 октября сделать это смогут неработающие: пенсионеры (женщины — с 55 лет, мужчины — с 60 лет), ветераны ВОВ, труда (военной службы), труженики тыла, инвалиды, дети-инвалиды и их родители, реабилитированные лица. Ежемесячно можно будет возвращать расходы за 16 поездок.

Для оформления компенсации садовый участок должен обязательно

но находиться в собственности, в аренде или пожизненном пользовании у заявителя или его супруга. Если в семье растет ребенок-инвалид, то компенсацией на проезд смогут воспользоваться и его родители. Вернуть деньги можно будет только за поездки на пригородном транспорте в случае, когда дорога в один конец предполагает пересадки, компенсируют всю стоимость маршрута.

**Пресс-служба Губернатора и Правительства Хабаровского края**