

**НОВОВВЕДЕНИЯ**

**В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**В 2020 ГОДУ**



**МАКРОМИР**

# Защита покупателей жилья

компенсация при признании сделки  
незаконной

- С 1 января 2020 года вступают в силу законодательные изменения (глава 10.1. Закона о регистрации недвижимости») направленные на защиту покупателей недвижимости, пострадавших от действий мошенников.
- Поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствуют механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной.



## Добросовестный приобретатель

приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при заключении сделки на данные ЕГРН. - считается таковым до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение имущества у продавца недвижимости. Согласно ст. 301 Гражданского кодекса РФ, собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения, а значит, добросовестный покупатель рискует попросту оказаться на улице.



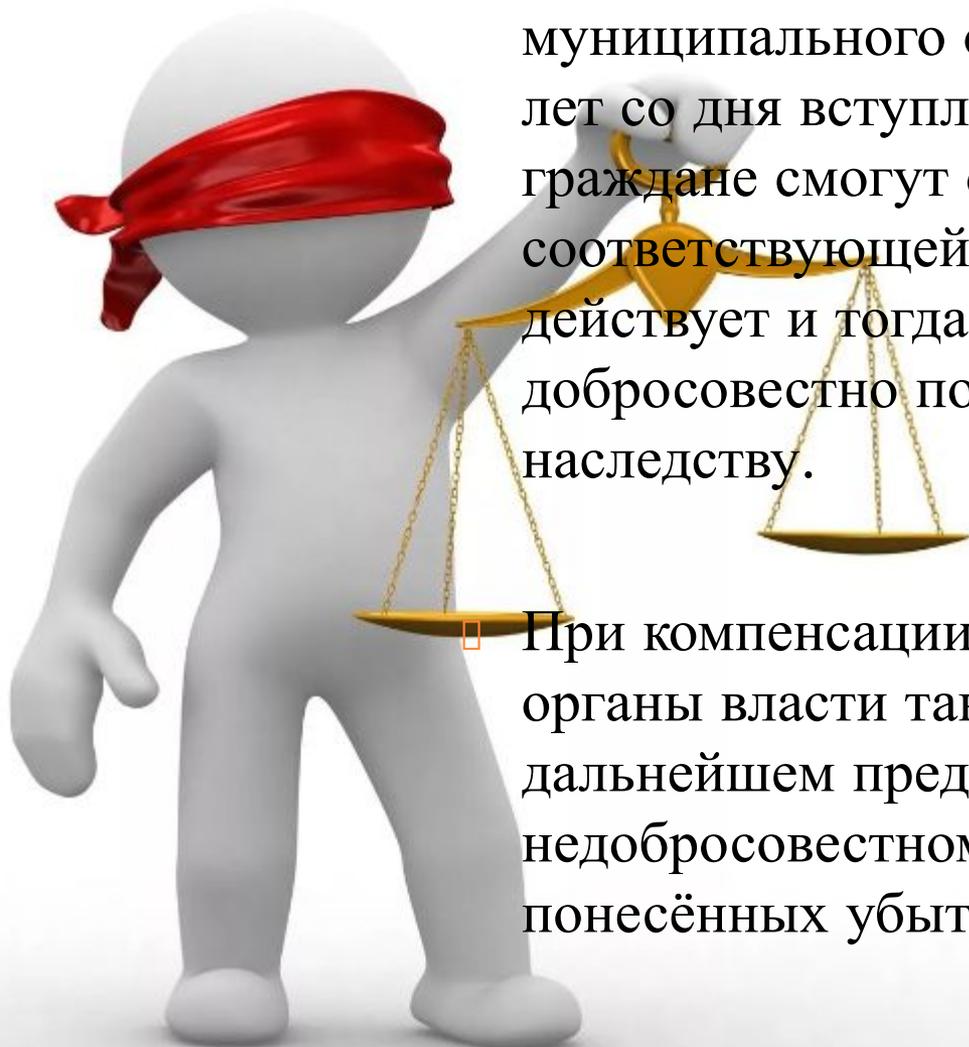
# Механизм выплаты компенсации по ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

- добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может получить выплату за счёт государства в тех случаях, когда решением суда с лица, ответственного за причинение ущерба, взысканы убытки в пользу покупателя, но по независящим причинам взыскание произведено частично или не осуществлялось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.
- предельный размер компенсации не устанавливается и определяется судом на основании суммы: либо составляющей реальный ущерб, либо, по требованию самого добросовестного приобретателя, в соответствии с кадастровой стоимостью недвижимого имущества (действующей на дату вступления в силу судебного акта о его истребовании, за вычетом сумм, возмещённых третьим лицом).



□ Закон будет иметь обратную силу для случаев, когда жильё было истребовано у добросовестных покупателей в собственность Российской Федерации, субъекта страны или муниципального образования. В течение трёх лет со дня вступления в силу новых правил граждане смогут обратиться в суд с иском о соответствующей выплате. Правовая защита действует и тогда, когда недвижимость была добросовестно получена в дар или по наследству.

□ При компенсации со стороны государства органы власти также получают право в дальнейшем предъявить регрессный иск недобросовестному продавцу для возмещения понесённых убытков.



# Средства материнского капитала

- ❑ Мат.капитал будут выдавать уже на первого ребенка (рождение либо усыновление)
- ❑ размер выплаты с учетом индексации вырастет до 466 617 руб.
- ❑ действие программы продлят до 31 декабря 2026 года.
- ❑ выдача сертификатов с 1 января 2020 года
- ❑ дополнительная выплата при рождении второго ребенка в размере 150 тыс. руб., если родители уже получили средства за первенца.



! Всего за двоих детей можно получить  
616,6 тыс. руб.

! при рождении третьего  
ребенка выплата 450  
тыс. руб. на погашение  
ипотечного кредита.



На первоначальный взнос по ипотеке сертификат можно использовать сразу после рождения ребенка. Однако если жилье приобретается на собственные деньги, то добавить к ним средства мат.капитала можно после достижения ребенком возраста трех лет.



## ВАЖНО:



Средства мат.капитала можно будет потратить на строительство жилого дома на садовом участке.

Поправки приняты Госдумой в первом чтении 21 января.

Ранее средства мат.капитала можно было использовать на строительство или реконструкцию дома только на земле, предназначенной для индивидуального жилищного строительства.



## ИЗМЕНЕНИЕ СРОКА :

- рассмотрение заявления о распоряжении средствами мат.капитала с одного месяца до  
12 дней
- срок перечисления выплаты — с десяти дней до  
трех.
- срок проверки представленных гражданами документов с нынешних 14 дней до пяти дней с  
даты поступления заявления.



# ИНДЕКСАЦИЯ ВЫПЛАТ

- в 2020 году – до 466 617 рублей, или на 3%
- в 2021 году – до 485 282 рублей, или на 4% (прогноз)
- в 2022 году – до 504 693 рублей, или на 4%. (прогноз)



Индексации подлежит именно остаток материнского капитала (для ранее его получивших)



# ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МАТКАПИТАЛА

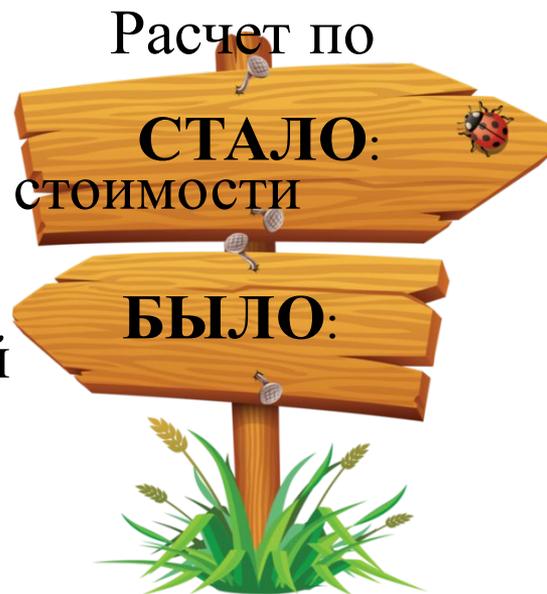
- приобретение новой жилплощади;
- строительство собственного дома;
- погашение ипотеки;
- оплата учебы ребенка в университете;
- оплата содержания ребенка в детсаду;
- оплата услуг лицензированной няни;
- оплата проживания ребенка в студенческом общежитии;
- перечисление на накопительную часть пенсии мамы ребенка.
- На детей до 3-летнего возраста можно получать ежемесячные выплаты из маткапитала в размере 12 000 рублей.



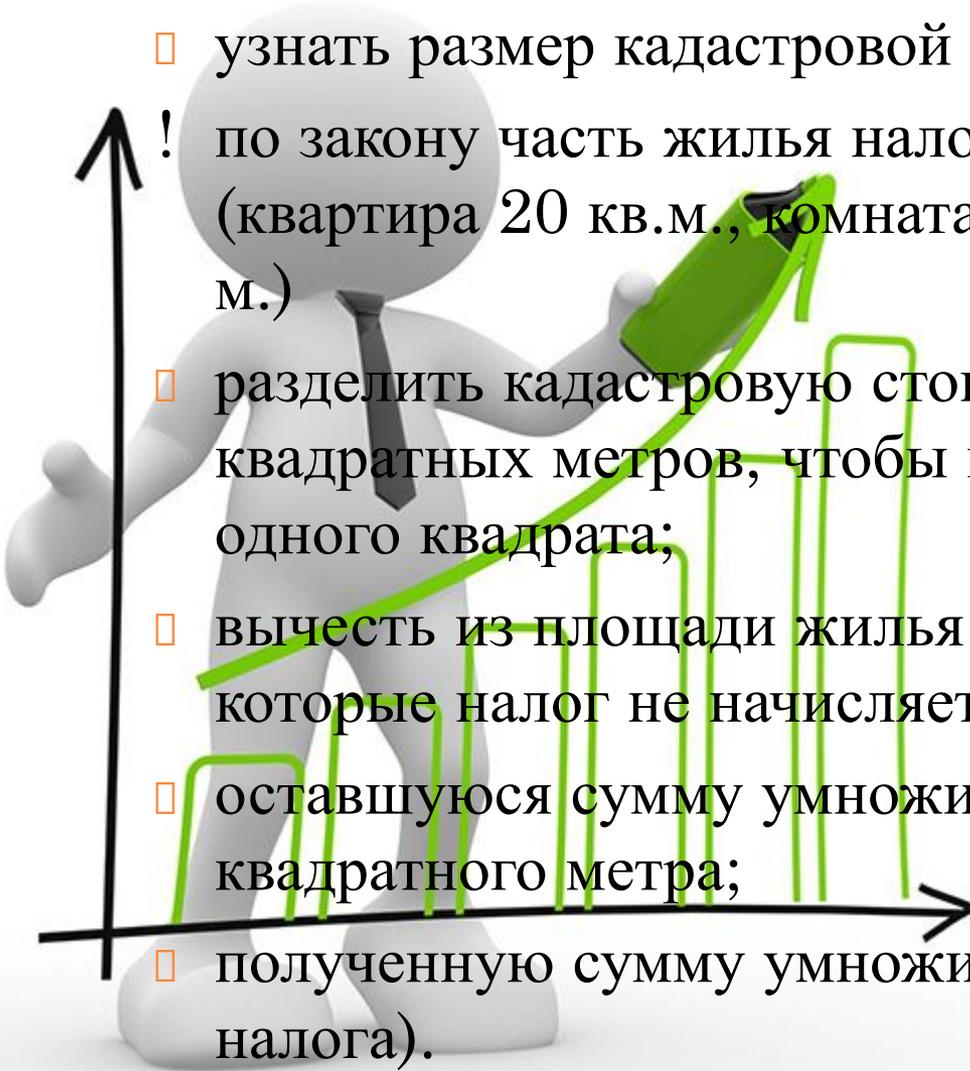
# НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

- начисляется ежегодно на объект недвижимого имущества, находящийся в собственности
- оканчивается переходный период при вводе нового порядка налогообложения объектов недвижимости

Расчет по  
кадастровой



## Расчет налога на недвижимость, начисляемого по итогам 2020 года:

- 
- узнать размер кадастровой стоимости жилья
  - ! по закону часть жилья налогом не облагается (квартира 20 кв.м., комната 10 кв.м., дом 50 кв.м.)
  - разделить кадастровую стоимость на количество квадратных метров, чтобы получить стоимость одного квадрата;
  - вычесть из площади жилья квадратные метры, на которые налог не начисляется;
  - оставшуюся сумму умножить на стоимость квадратного метра;
  - полученную сумму умножить на 0,1% (ставка налога).





## Ссылки для удобного расчета налога на имущество:

Кадастровая стоимость на сайте Росреестра

[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/  
online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)

Налоговый калькулятор на сайте ИФНС

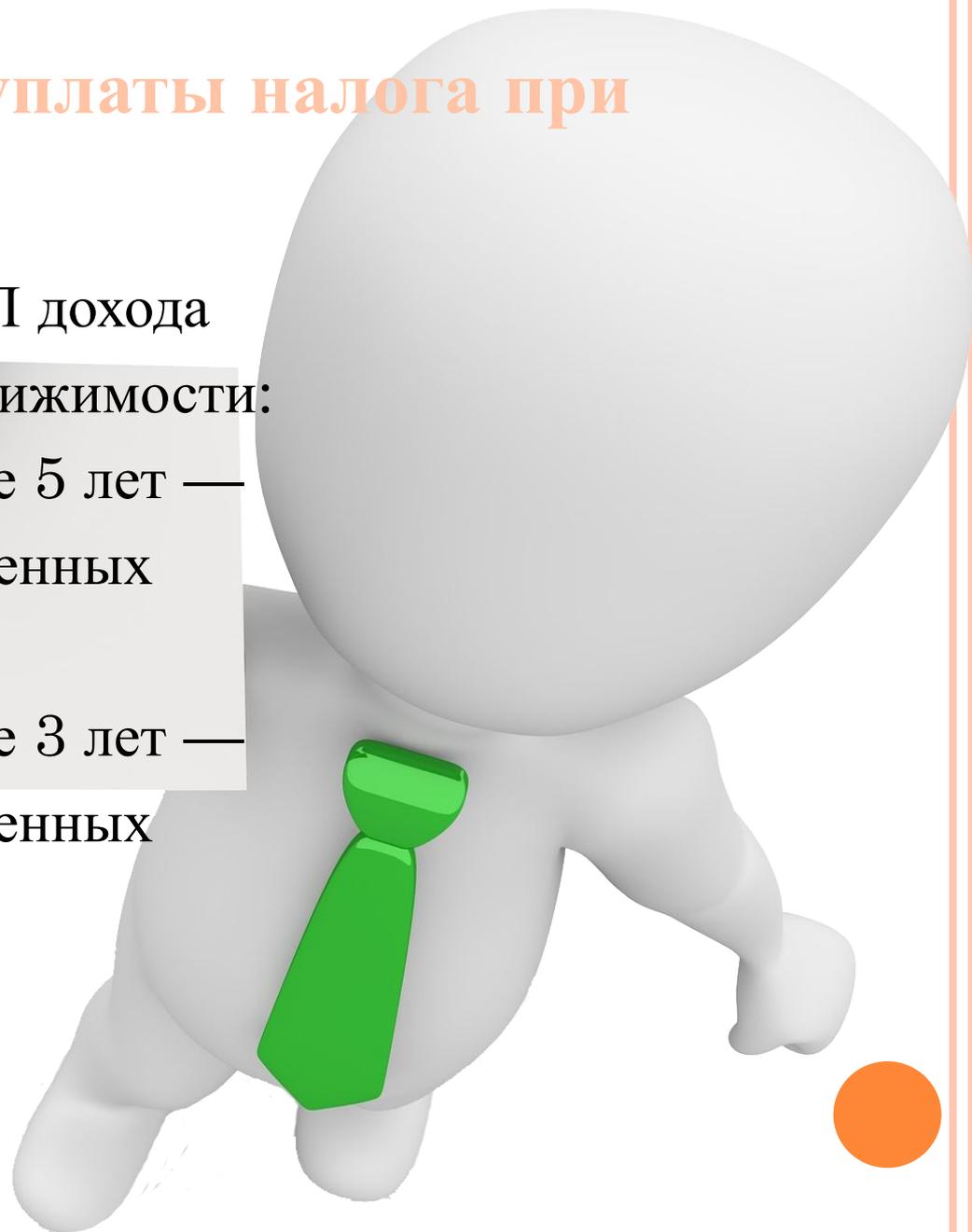
[https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog\\_calc/](https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/)



# Освобождение от уплаты налога при продаже жилья

Освобождение от НДФЛ дохода  
от продажи жилой недвижимости:

- ❖ собственность не менее 5 лет —  
для объектов, приобретенных  
после 1 января 2016 г
- ❖ собственность не менее 3 лет —  
для объектов, приобретенных  
до 1 января 2016.



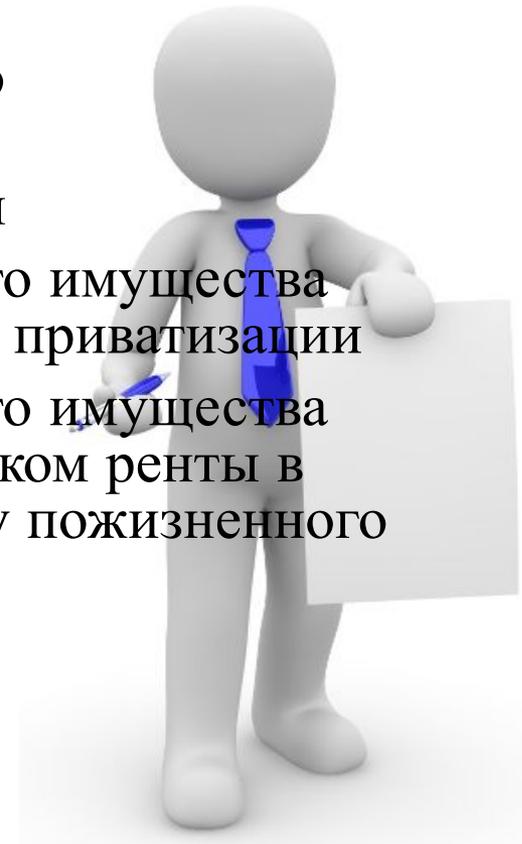
С 1 января 2020 года дополнен перечень случаев (п. 3 ст. 217.1 Налогового кодекса РФ), когда доход от продажи недвижимого имущества освобождается от налогообложения не после пяти, а после трех лет владения.

- ✓ право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом

семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с

Семейным кодексом Российской Федерации

- ✓ право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации
- ✓ право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением



С 1 января 2020 года в законную силу вступило еще одно условие, которое предусматривает снижение срока владения жильем с 5 до 3 лет, с оговоркой, что оно у владельца является единственным.

Единственное жилье:

- ❖ недвижимость самого продавца
- ❖ объекты, находящиеся в совместной собственности супругов (комната, дом, часть квартиры или доли в праве собственности на жилое помещение)

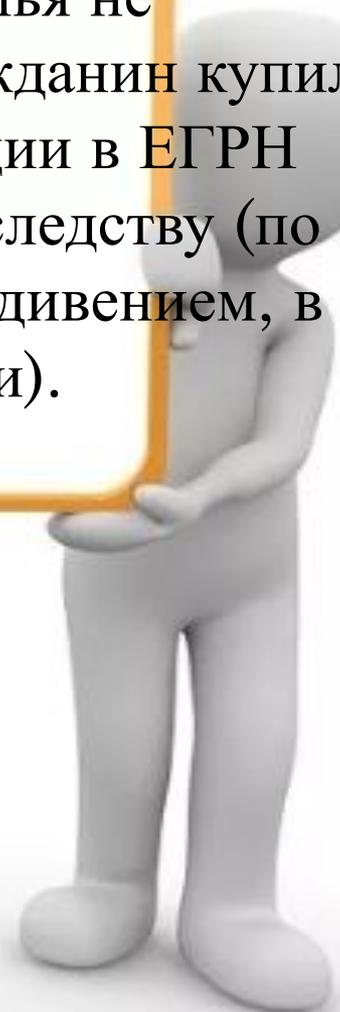


Возникает обязанность уплаты налога с продажи жилого помещения, полученного по наследству (по договору пожизненного содержания с иждивением, приватизации или в подарок от родственников) после трех лет владения, если на день регистрации в ЕГРН продажи этого жилища гражданин имеет в собственности (в том числе и в совместной) другое (иное) жильё или долю в праве собственности на него (п.3 ст.217.1 дополнен подпунктом 4)



## **ВАЖНО:**

в качестве «другого» или иного жилья не рассматривается помещение, которое гражданин купил в течение 90 дней до момента регистрации в ЕГРН продажи жилища, полученного им по наследству (по договору пожизненного содержания с иждивением, в подарок или после приватизации).





В случае соблюдения условий, правило о трехлетнем минимальном предельном сроке владения распространяется и на земельный участок, на котором находится продаваемый дом, а также расположенные на участке строения и сооружения.

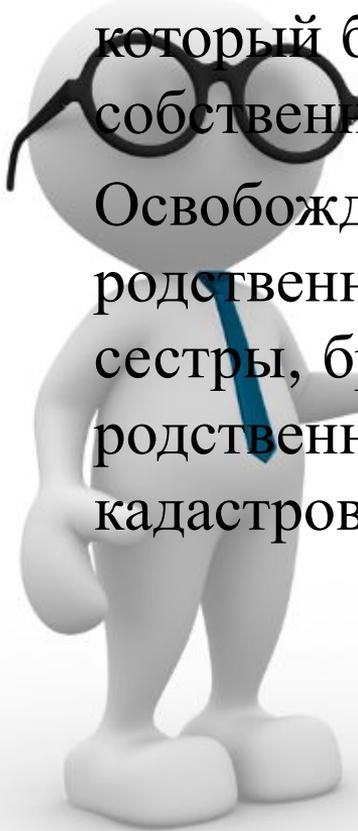
# Налог с дарения

Налогооблагаемая база для исчисления НДФЛ

=

кадастровая стоимость жилой недвижимости, утвержденная по состоянию на 1 января того года, в который была произведена регистрация права собственности получателя жилья в дар.

Освобождены от уплаты налога: члены семьи и близкие родственники: родители, дети, супруг или супруга, сестры, братья, дедушки и бабушки. Остальные родственники НЕ освобождены от уплаты 13% от кадастровой стоимости объекта жилой недвижимости.



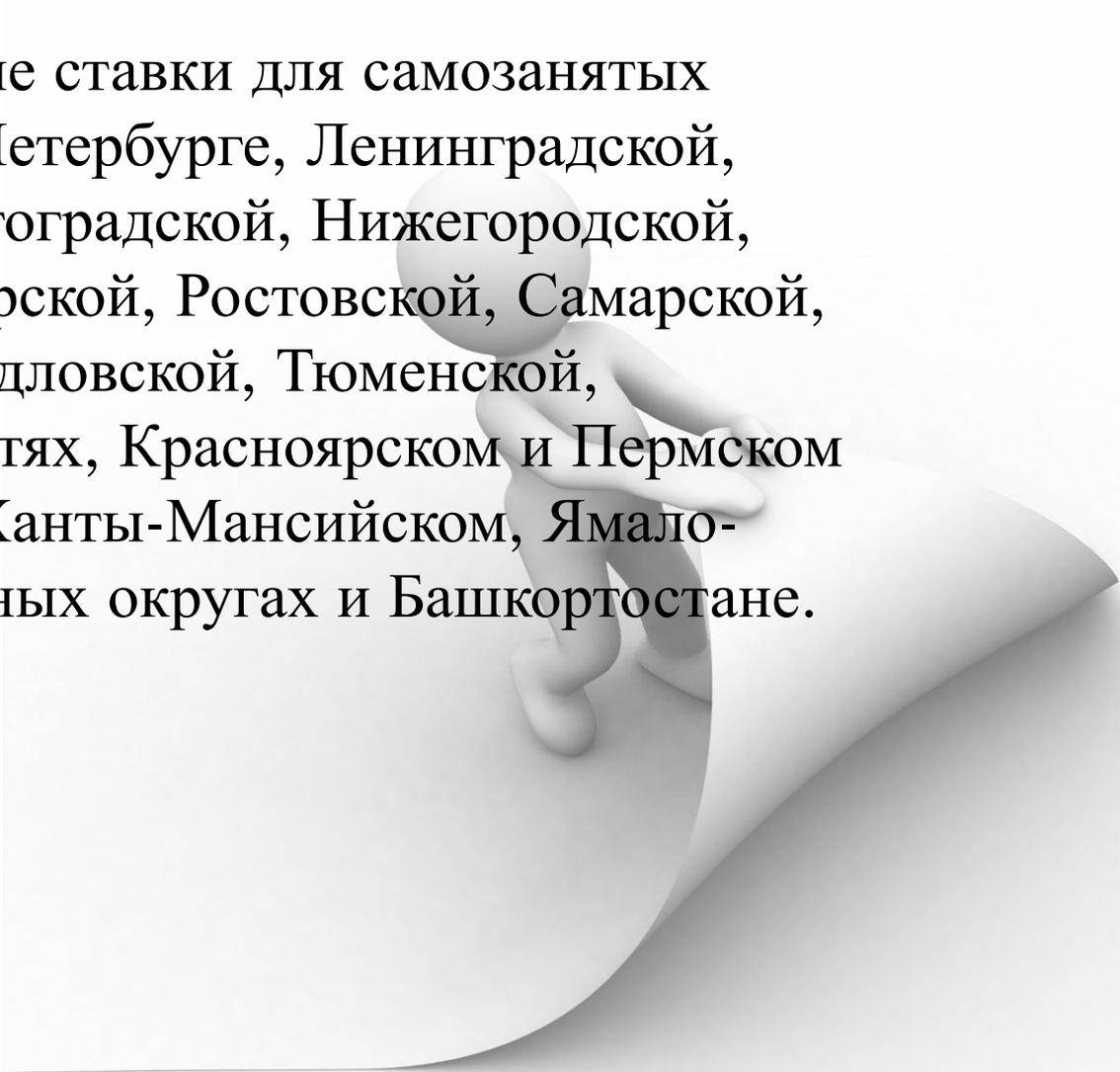
# ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФОВ ЖКХ

- Повышение стоимости коммунальных услуг будет разрешено проводить только раз в год (в 2020 году – в июле) и в пределах установленных правительством лимитов, выраженных в процентах прироста.
- Рост тарифов будет не выше, чем уровень инфляции.
- Однократный рост цен на ЖКУ с 2020 года устанавливается соответствующим распоряжением кабмина. Документ фиксирует предельные индексы повышения платы за газ, электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, а также вывоз мусора (обращение с ТКО) в отдельных регионах.
- Уровень повышения цен на услуги ЖКХ в разных уголках страны будет отличаться в зависимости от экономической ситуации в конкретном регионе.
- Установлена верхняя планка роста тарифов. Заметнее прочих вырастут цены на услуги ЖКХ в Чечне (+ 6,5%). Меньше всех разницу почувствуют жители Ненецкого автономного округа (+ 2,4%), Пермского края и Мурманской области (по + 3%).  
! В среднем по стране тарифы вырастут примерно на 4%.



## Расширение эксперимента по самозанятым

Льготные налоговые ставки для самозанятых появятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской, Воронежской, Волгоградской, Нижегородской, Омской, Новосибирской, Ростовской, Самарской, Сахалинской, Свердловской, Тюменской, Челябинской областях, Красноярском и Пермском краях, Ненецком, Ханты-Мансийском, Ямало-Ненецком автономных округах и Башкортостане.



## Льготная ипотека на селе

Россияне смогут получать выгодную ипотеку на строительство или приобретение жилого дома на сельских территориях:

- ✓ срок кредита — не более 25 лет;
- ✓ ставка — до 3%;
- ✓ размер кредита — до 3 млн. рублей (для Ленинградской области и ДФО — до 5 млн. рублей);
- ✓ первоначальный взнос — не менее 10%.



# Добровольное страхование недвижимости

- Появление региональных программ по добровольному страхованию объектов жилой недвижимости на случай появления каких-либо чрезвычайных ситуаций.
- Добровольное решение собственника по участию в подобной программе
- Ежемесячный страховой взнос, добавляемый в общий счет на оплату коммунальных услуг (в целом данный платеж не будет превышать 150 рублей).
- При наступлении страхового случая, если жилая недвижимость пострадает по причине чрезвычайной ситуации, то страховая компания будет обязана компенсировать до 500 тысяч рублей.
- Кроме того, полагается возмещения со стороны государства, которое обычно предусмотрено в подобных случаях.



# КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

С 1 января 2020 года устанавливаются правила расчета индексов рынка недвижимости. Индекс рынка недвижимости вводится для того, чтобы в результате его анализа можно было выявить необходимость именно проведения внеочередной кадастровой оценки в том или ином регионе России. Он будет рассчитываться и публиковаться Росреестром раз в квартал.

Снижение индекса на 30% или более процентов со дня проведения последней оценки является основанием для проведения внеочередной кадастровой оценки. При этом кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения такой внеочередной оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН. В случае превышения кадастровая стоимость не изменяется.



С 1 января 2020 года вступает в силу ст.19 закона о государственной кадастровой оценке, согласно которой местные власти получают право проводить внеочередную государственную кадастровую оценку недвижимости. Последняя будет проходить в субъекте РФ, если индекс рынка недвижимости в регионе снизится на 30 и более процентов со дня проведения последней кадастровой оценки. Кроме того, уполномоченный орган станет осуществлять внеочередную оценку, если собственники 30 и более процентов объектов недвижимости в субъекте РФ оспаривают кадастровую стоимость с целью установления ее рыночной цены.



С 01.01.2020 г. завершается переходный период применения закона № 237-ФЗ. С этой даты правоотношения, связанные с осуществлением кадастровой оценки и оспариванием кадастровой стоимости, станут проходить только в соответствии с этим законом. Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в сфере определения кадастровой стоимости и ее оспариванию свое действие прекращает.

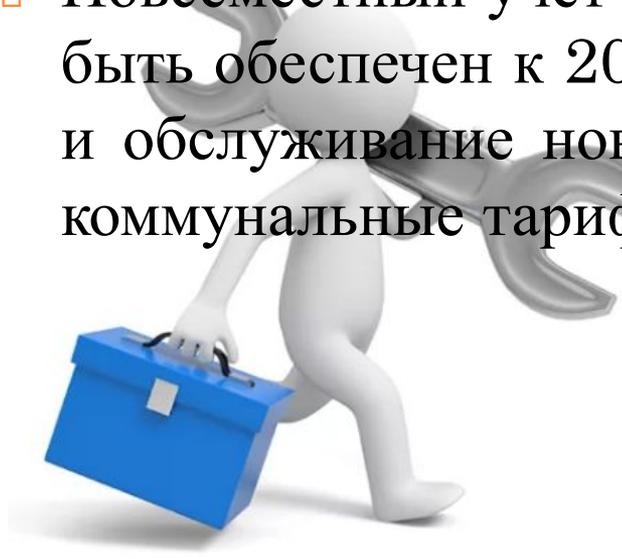


# Появление «умных» счетчиков

- С 1 июля 2020 года будет проводиться повсеместная установка «умных» счетчиков электричества в жилых помещениях
- Обязанность установки счетчиков будет лежать на плечах поставщиков энергии и будет осуществляться по мере истечения срока эксплуатации старых счетчиков



- Собственники жилья не должны будут ничего за это платить, поскольку все это будет делаться за счет ресурсоснабжающей организации
- Данные расходы нельзя будет включать в состав тарифа на оплату электроэнергии. Современные счетчики сделаны таким образом, что они сами будут передавать все показания и даже полностью перекрывать подачу электричества, если у владельца жилья появится задолженность по оплате электроэнергии
- Повсеместный учет с помощью умных счетчиков должен быть обеспечен к 2023 году. Все расходы на содержание и обслуживание новых систем учета будут включены в коммунальные тарифы россиян



# Новые правила проверки счетчиков

С 24 сентября 2020 года вступят в силу новые правила проверки бытовых счетчиков электроэнергии, воды и газа. С этого момента единственным юридически значимым результатом проверки становится запись в реестре Росстандарта, а бумажные свидетельства оформляются исключительно по просьбе домовладельцев и носят второстепенный информационный характер.



# ИЗМЕНЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

с 1 января 2020 года будет открыт в доступе для всех Единый реестр объектов самовольного строительства. Включение объектов в данный реестр будет осуществляться на основании сведений, представляемых органами субъектов РФ и физическими лицами.

**! Статус данного реестра не носит характер государственного, а является информационно-аналитическим**



## Проекты, находящиеся на рассмотрении в Госдуме

- Ликвидация унитарных НКО, создаваемые Фондом защиты прав дольщиков для достройки проблемных объектов, и передача их функции Фонду, ужесточение субсидиарной ответственности руководителей ЖСК перед членами кооператива при банкротстве, предусмотрение выплаты членам ЖСК из компенсационного фонда и так далее.



- Введение понятия гаражного комплекса и гаража, закрепляет положение о доле собственника гаража или машино-места в праве собственности на общее имущество, перечисляет общее имущество владельцев гаражей, закрепляет формы объединений собственников гаражей и машино-мест.
- Изменения в закон о регистрации недвижимости касательно уведомления гражданина органом регистрации прав о принятом решении. Новые положения обязывают государственного регистратора указывать причины принятого решения о приостановлении либо отказе в постановке объекта на учет или в регистрации права и дать рекомендации по их устранению.
- Повышение эффективности работы по восстановлению прав обманутых дольщиков. В случае принятия законопроекта, средства компенсационного фонда, накопленного из взносов застройщиков, разрешат использовать на достройку всех объектов. Причем вне зависимости от уплаты взносов застройщиком по конкретному объекту.
- Еще одна важная норма: существенно более эффективной и быстрой станет процедура банкротства застройщиков. В законопроекте предлагается распространить новые положения о банкротстве на все дела, которые начались до 1 января 2018 года.

- Сокращение сроков выдачи разрешения на строительство. В Градостроительном кодексе Российской Федерации предлагается уточнить, что с 1 января 2020 года срок выдачи разрешения на строительство сократится с 7 до 5 рабочих дней. Меняются и сроки выдачи градостроительного плана земельного участка – с 20 до 14 рабочих дней. Во втором чтении в законопроект была добавлена поправка, согласно которой требуемые документы могут быть направлены в форме электронных документов.



**Спасибо за внимание!**

