

## Николай Петраков: новый налог на имущество нас разорит?

Влиятельная группа чиновников вот-вот пустит в ход проект закона о введении налога на квартиры, исходя из их рыночной цены. ПРА-ПРА-клятие Это значит, что владельцу комнаты в коммуналке или хозяину деревенской развалюшки налоговый скажет: «Вам досталось жильё в наследство 10 лет назад? Теперь на рынке оно стоит в пять раз дороже - потрудитесь заплатить налог на недвижимость в пятикратном размере. Кстати... У вас висит картина, кажется, Айвазовского? Наследство прапрадедушки? А знаете, сколько она стоит на нынешних торгах? Давайте-ка обложим и её налогом, исходя из нынешней рыночной цены». Абсурд? Но ведь так и будет! И нервный вопль о том, что «я не продаю свою квартиру, я здесь живу! И картину на торги тоже не выставляю - так почему я должен платить дополнительные налоги?», - увы, не спасёт. Что же делать? Пошевелить мозгами и вспомнить, что используемое прикрытие в виде закона рынка имеет отношение исключительно к реальной купле-продаже имущества, картин, акций и т. д. А у нас хотят перевернуть с ног на голову все мировые законы экономики! Ну, скажите, как можно облагать налогом на доход от продажи товар, который не то что не был продан, а даже не поступал на рынок? Методика расчёта нового налога на имущество держится в полном секрете. Но не потому, что это сверхсовременное ноу-хау, авторские права которого надо охранять. А потому, что научно обоснованной методики таких расчётов просто не может быть. Владелец единственного жилья вообще не может вступать в рыночные отношения. Потому что его дом - это жизненная необходимость, а не источник дохода. И цены на недвижимость, которые управляются рыночными спекулянтами, его касаться не должны. Если, конечно, государство не хочет оставить людей без крыши над головой. А в случае одобрения идеи об увеличении налога такая угроза реально встанет перед миллионами. В моде - шалаши В первую очередь - перед жителями крупных и курортных городов: там жилметры всегда дороже. Получается, что богатеи, купившие себе сто пятую квартиру в новостройке на Черноморском побережье, и коренной житель, которому квартира досталась от родителей, будут платить одинаковый налог. Изменение рыночных цен на квартиры зависит ещё и от темпов жилищного строительства, сноса ветхого жилья, политики точечной застройки, миграционной динамики населения, кредитной политики коммерческих банков и др. Чтобы всё это учесть, надо сильно поднапрячься. Поэтому сделают проще - вопрос «назначения» цены отдадут на произвол чиновников. И вместо обещанного чиновниками дешёвого жилья людям преподнесут иной «подарок»: их отдадут на откуп взяточникам и неподъёмным процентам по ипотечным кредитам. Ведь не секрет, что в цене квартиры их доля составляет примерно 80%. Именно поэтому, несмотря на огромные инвестиции в стройкомплекс, жилищная проблема лишь нарастает. Соотношение между средней зарплатой и рыночной ценой квартир таково, что работник со средним доходом в крупных городах на свой годовой заработок может купить лишь туалетную комнату «метр на метр». (А вот среднему европейцу достанется ещё и кухня в придачу.) Ипотека же устроена так, что человек, залезший в долг к банку, за десять лет выплат по кредиту вынужден будет выложить минимум двойную цену за эту квартиру. Похоже, скоро придётся строить шалашные посёлки в лесах. Может, хоть туда налоговики доберутся не сразу? Лечим мозг Массовая бесплатная приватизация жилищного фонда была проведена в самом начале реформ и трактовалась как широкий политический жест. Воспользовавшись тем, что народ попался на эту удочку, приватизированное жильё власти теперь хотят обложить непомерной данью. Только вот непонятно: в чьём же воспалённом мозгу родилась эта идея? Жилой фонд России более чем на 70% создан в дореформенный период - ну скажите, какое право имеют эти реформаторы решать свои проблемы за счёт чужого труда? Увеличение налога лишь упрочит наши позиции в месте под названием «тупик». И это в то время, когда миллионы нуждаются в жильё! А ведь это жильё им можно предоставить. Но для этого нужно принять жилищную программу, в которую войдут следующие пункты: 1. Государство строит дома, квартиры в которых сдавались бы людям в долгосрочную аренду за символическую плату с правом выкупа. 2. Чтобы прекратить процесс выдавливания из крупных городов интеллектуального слоя коренных жителей, превращения отдельных квартир в коммунальные, эмиграции талантливых специалистов, нужно ввести «принцип оседлости». Во многих развитых странах эмигрант, прежде чем подать документы на получение гражданства, должен прожить в стране 7-10 лет. Почему бы не распространить этот принцип на продажу квартир? Чтобы человек, проживший в данном городе не менее 10 лет, имел право приобрести квартиру по её себестоимости плюс 20% прибыли. 3. Значительное жилищное строительство велось в послесталинские годы. Хорошо известные хрущёвки строились на 20-25 лет эксплуатации. Значит, они отжили свой срок дважды. Причём в большинстве случаев без капремонта. Поэтому для их жителей не то что налог нельзя вводить - следует резко снизить квартплату, а для ветхого жилья - вообще её отменить. 4. Аренда, купля-продажа квартир для чиновников должны осуществляться на общих основаниях. 5. Для искоренения проблемы обманутых дольщиков нужно ввести уголовное наказание для строительных организаций, не выполняющих свои обязательства перед населением. 6. Необходимо ввести в законодательство пункт об ответственности собственников квартир перед гражданами, имеющими регистрацию в этих квартирах, при продаже жилья.