

«Серые» жители столицы. Что грозит владельцам квартир за незаконную аренду

45-летняя москвичка сдавала свою квартиру на Базовской улице, 12, нелегалам - теперь на неё заведено уголовное дело (за организацию незаконной миграции). Участковый Нагорного района обнаружил на Варшавском шоссе квартиру, которую снимал один гражданин Узбекистана, но реально там проживали 10 мигрантов.

Подготовка дома для чужих людей. О чём нужно помнить, сдавая жильё в аренду

Это лишь пара примеров «серой аренды» из сводки полиции за прошлую неделю. Многие москвичи, годами сдающие свою недвижимость, даже не подозревают, как изменились в последнее время «арендные» законы, штрафы и как быстро сегодня находят подпольщиков. Есть сигнал? Проверим! Владельцам квартир, приносящих подпольные доходы, пора выходить из тени. Потому что на таких «коммерсантов» нынче очень активно жалуются соседи - через интернет-портал «Наш город», управляющие компании, ТСЖ и общественные пункты охраны порядка. Кто-то напрямую обращается к участковым и в налоговую инспекцию. Только за первые 6 месяцев этого года в полицию поступило более 57 тыс. сообщений по поводу нелегальной аренды (на 70% больше, чем в прошлом году). И участковые действительно ходят по домам (с начала года они посетили более 15 тыс. квартир). По данным ГУ МВД России по Москве, активнее всего «нехорошие квартиры» ищут в САО, ЮАО и ЮЗАО. Среди районов-аутсайдеров (где участковые фактически не занимаются проверкой подобных жалоб) значатся Ясенево, Свиблово и Лианозово. Что же грозит выявленным «квартирным зайцам»? Если жильё сдаётся нелегалам, хозяина ждут уголовное дело и подписка о невыезде. И в любом случае ему придётся разбираться с налоговыми органами. Ведь за такой домашний бизнес надо платить налог (с м. инфографику). Кстати, с начала года «уклонисты» заплатили более 30 млн руб. штрафов за подпольную сдачу недвижимости. Инфографика: АиФ Стоит отметить, что с осени 2012 г., когда началась кампания по выявлению «серой аренды», число москвичей, декларирующих свои доходы от сдачи квартир, выросло в несколько раз. Но всё равно остаётся скромным - с января по июнь текущего года до налоговой службы дошла 21 тыс. человек, которые поделились 800 млн руб. со своих «квартирных» доходов. Скажете, много? На самом деле вовсе нет, ведь в столице сдаётся не менее 100 тыс. квартир (некоторые эксперты говорят, что их вдвое больше). И если бы все владельцы были законопослушными гражданами, каждый год город получал бы дополнительно минимум 5 млрд рублей. Кстати, все деньги от уплаченных «арендных» налогов возвращаются в те районы, где они были собраны, и идут на благоустройство территорий - скверов, дорожек, дворов. Почему же большинство хозяев съёмных квартир утаивают свои доходы? «Экономия на всём - вот главный девиз арендодателей», - говорит Олег Репченко, руководитель центра «Индикаторы рынка недвижимости». - Из-за этого они не оформляют страховок, не заключают договора с жильцами, не платят налоги. Кстати, правила на рынке диктуют именно владельцы квартир. Потенциальные съёмщики могут настаивать на заключении договора и оплате аренды через банк (а не в конверте). Но, если владелец уклоняется от уплаты налога, ему такая официальность совсем не нужна. Ведь в случае ссоры жильцы могут запросто отправить копии денежных переводов и договора в налоговую службу.

Секреты бизнеса: какую квартиру выгоднее сдавать в аренду?

Поэтому хозяева часто говорят: «Хотите легально? Пожалуйста! Тогда я увеличу квартплату на 13%, которые мне придётся отдавать государству». Пока на рынке царят частники, «серая аренда» никуда не денется. А вот если в городе будут в большом количестве строиться доходные дома, ситуация быстро изменится к лучшему. Ведь арендаторы вовсе не хотят жить на птичьих правах, притворяясь родственниками хозяина и боясь, что в любой момент владелец скажет: «Собирайте чемоданы, ко мне настоящая родня едет». Гораздо приятнее заключить официальный договор и жить в доме, где специально нанятый управдом решает все коммунальные вопросы». Не виноватый я. Ещё одна причина, по которой москвичи не хотят платить арендный налог, - это непростая процедура его оформления. Становиться индивидуальным предпринимателем - дело хлопотное, ведь несколько раз в год нужно показывать налоговым инспекторам отчётность. Пенсионерам (именно они зачастую сдают малогабаритки на окраинах) такая бюрократия не по силам, а у работающих москвичей на это нет времени. Сдавать налоговую декларацию раз в год, безусловно, проще, но многим и этим заниматься лень. Кстати, скоро правила для арендодателей упростят. «Стоимость патента будет зависеть от размера квартиры и её расположения (чем дальше от центра, тем дешевле), - говорит Максим Решетников, руководитель Департамента экономической политики и развития города. - Осенью мы отправим в Мосгордуму соответствующие предложения, и система может заработать с 1 января 2015 г. Кроме того, есть идея разрешить оформлять патент физическим лицам (а не только индивидуальным предпринимателям) и выдавать его под конкретную квартиру». А ленивым и жадным напоминаем - полиция ищет вас уже сейчас.