ГАРАНТ
строительство

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ОБЗОР

24 ноября - 01 декабря 2017 г

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Реновация в Москве: доходы, полученные в рамках программы, освобождены от НДФЛ

Федеральный закон от 27 ноября 2017 г. N 352-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве»

1 июля 2017 г. вступил в силу Закон о реновации жилищного фонда в Москве.

Чтобы обеспечить эффективное использование бюджетных средств и исключить дополнительную налоговую нагрузку, гражданам - участникам программы реновации предоставлен ряд преференций.

От НДФЛ освобождены доходы, полученные в рамках программы реновации. Речь идет о жилых помещениях (долях в них) и денежном возмещении.

Установлено, как определяется срок владения недвижимостью при продаже жилья, предоставленного в рамках реновации. Так, срок нахождения в собственности продаваемого жилья включает в себя срок владения освобожденным жильем.

Доходы от продажи не облагаются НДФЛ, если жилье находилось в собственности 3 года и при этом освобождаемое жилье было получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи и (или) близкого родственника, в результате приватизации или по договору пожизненного содержания с иждивением.

Кроме того, можно уменьшить доходы от продажи на расходы на покупку (создание) освобождаемого жилья.

Граждане освобождены от госпошлины за регистрацию прав на предоставленное в рамках реновации жилье.

Расходы Московского фонда реновации жилой застройки на приобретение (создание) объектов недвижимости в рамках программы относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией. Исключение составят расходы, произведенные в рамках целевого финансирования и целевых поступлений.

Закон вступает в силу со дня его официального опубликования. Изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 августа 2017 г.

Компенсационные выплаты дольщикам освобождены от НДФЛ, а при УСН застройщики могут учитывать расходы на взносы в компенсационный фонд

Федеральный закон от 27 ноября 2017 г. N 342-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (не вступил в силу)

Изменения в НК РФ касаются налогообложения отчислений в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Поправки подготовлены в связи с принятием Закона о создании указанного Фонда. В нем за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан, формируется компенсационный фонд.

От налога на прибыль освобождены доходы Фонда, полученные за счет указанных отчислений. Граждане, которым выплачено возмещение за счет средств фонда, не будут платить НДФЛ. Застройщикам, применяющим УСН, при определении объекта налогообложения предоставлено право уменьшать полученные доходы на обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

Закон вступает в силу по истечении 1 месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1 числа очередного налогового периода по соответствующему налогу.

Налог на имущество физлиц: поправка в отношении Крыма

Федеральный закон от 27 ноября 2017 г. N 334-ФЗ «О внесении изменения в статью 408 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (не вступил в силу)

Поправка касается налога на имущество физлиц.

Согласно НК РФ в отношении объектов налогообложения, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, налог исчисляется на основании сведений о правообладателях, которые представлены в налоговые органы до 1 марта 2013 г.

Данное положение решено не применять в отношении объектов, расположенных на территории Республики Крым и г. Севастополя.

Дело в том, что на этой территории до 1 марта 2013 г. не взимался налог на имущество физлиц и реестр правообладателей недвижимого имущества не предоставлялся в налоговые органы.

Поэтому принятая поправка позволит исчислять налог на имущество физических лиц в отношении расположенной в Крыму недвижимости, права на которую возникли до дня вступления в силу названного закона, на основании сведений о правообладателях независимо от времени их представления.

Федеральный закон вступает в силу не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество физлиц.

Электронные ипотечные закладные: установлен механизм их выпуска и обращения

Федеральный закон от 25 ноября 2017 г. N 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Внесены поправки к Закону об ипотеке и иным законодательным актам в части введения института электронной закладной (ЭЗ).

Речь идет о новой бездокументарной ценной бумаге. Форма выдачи закладных (электронная/бумажная) будет определяться в договоре об ипотеке.

ЭЗ составляется залогодателем и должником (если первый не является должником по обеспеченному ипотекой обязательству). Для этого будет заполняться форма, размещенная на сайте регистрирующего органа или на портале госуслуг.

Определены сведения, которые должны быть указаны в ЭЗ. К ним, например, относятся данные о залогодателе и залогодержателе, название кредитного договора, сумма обязательства, обеспеченного ипотекой, срок ее уплаты, название и описание имущества, на которое установлена ипотека.

Детально прописаны процедуры выдачи и хранения ЭЗ, учета прав на нее, внесения в нее изменений, а также передачи прав по ней. Помимо этого, уточнены обязательные сведения, которые должна содержать ЭЗ. Отдельно закреплены особенности обездвижения закладной на бумаге.

Документ заверяется квалифицированной электронной подписью залогодателя и должника, подписью госрегистратора. Затем он

хранится в депозитарии. Те, у кого нет электронной подписи, будут составлять документ с помощью нотариусов и их электронной подписи.

Определен порядок передачи ЭЗ на хранение в другой депозитарий. Закреплены особенности выдачи ЭЗ с использованием систем дистанционного обслуживания. Предусмотрена возможность секьюритизации требований, удостоверенных ЭЗ.

Уточнены полномочия временной администрации по управлению кредитной организацией, а также порядок созыва и проведения собрания акционеров банка после вхождения в его капитал Банка России.

Поправки позволяют минимизировать временные и материальные затраты участников ипотечного кредитования.

Закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.

О расчетах за коммунальные услуги в многоквартирных домах

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 ноября 2017 г. N 50534-ОГ/04 Об оплате управляющей организацией превышения объема коммунальной услуги, предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме

Объем коммунальной услуги, предоставленный на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, может превышать объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

Сообщается, что в таких случаях размер превышения оплачивает управляющая организация.

Экспорт нефти: в декабре ожидается очередное повышение ставок

Информация Министерства экономического развития РФ от 20 ноября 2017 г. «О вывозных таможенных пошлинах на нефть и отдельные категории товаров, выработанных из нефти, на период с 1 по 31 декабря 2017 г.»

Приведены ставки вывозных пошлин на нефть и отдельные категории товаров из нее на декабрь 2017 г.

При их расчете учтена средняя цена на сырую нефть марки «Юралс» на средиземноморском и роттердамском рынках нефтяного сырья. По результатам мониторинга за период с 15 октября по 14 ноября 2017 г. она возросла до 435,2 долл. США за тонну.

Ставка пошлины на сырую нефть увеличена до 105 долл. США за тонну (в ноябре - 96,1 долл.). Льготная ставка остается на нулевом уровне. Ставка на сверхвязкую нефть повысилась до 16,8 долл. США за тонну (ранее - 15,1 долл.).

Ставка на легкие и средние дистилляты, бензол, толуол, ксилолы, смазочные масла, дизельное топливо поднялась с 28,8 до 31,5 долл. США.

Ставка на мазут, отработанные нефтепродукты, вазелин и парафин (кроме сырых и прочих), нефтяной битум установлена в размере 105 долл. США (вместо 96,1).

Для нефтяного кальцинированного кокса сохраняется нулевая ставка. Для некальцинированного кокса, а также тримеров и тетрамеров пропилена ставка выросла с 6,2 до 6,8 долл. США.

Для товарных бензинов ставка увеличена с 28,8 до 31,5 долл. США, для прямогонного - с 52,8 до 57,7 долл. США.

На сжиженные углеводородные газы, этан, бутан и изобутан сохраняется нулевая ставка.

Какова допустимая разница в зарплатах руководства и остальных сотрудников ФГУ Минстроя России?

Проект Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ «Об установлении предельного уровня соотношения среднемесячной заработной платы руководителей, заместителей руководителей, главных бухгалтеров федеральных государственных учреждений, находящихся в ведении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, и среднемесячной заработной платы работников этих учреждений (без учета заработной платы руководителя, заместителей руководителя и главного бухгалтера)» (подготовлен Минстроем России 09.11.2017)

Предложен предельный уровень соотношения среднемесячной заработной платы руководителей, их заместителей, главных бухгалтеров ФГУ Минстроя России и среднемесячной заработной платы остальных сотрудников этих учреждений.

Его предлагается установить в кратности 4.

Лишиться статуса гарантирующего поставщика теперь можно из-за задолженности перед сетевой организацией по оплате услуг по передаче электроэнергии

Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2017 г. N 1365 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам присвоения организациям статуса гарантирующего поставщика»

Расширен перечень оснований для лишения организации статуса гарантирующего поставщика.

Теперь лишиться такого статуса можно за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по оплате услуг по передаче электроэнергии. Речь идет о ситуации, если в результате перед сетевой организацией образуется задолженность в размере, равном двойному размеру среднемесячной величины обязательств гарантирующего поставщика или более, независимо от исполнения обязательств по оплате услуг по передаче электроэнергии.

Определен порядок расчета задолженности.

Установлен перечень документов и сведений, которые сетевая организация должна предоставить, если у гарантирующего поставщика возникла задолженность перед ней.

Решение о присвоении территориальной сетевой организации статуса гарантирующего поставщика в рассматриваемой ситуации будет приниматься с учетом заключения конкурсной комиссии в течение 35 рабочих дней.

Как отмечают авторы поправок, необходимость изменений обусловлена ростом задолженности гарантирующих поставщиков перед сетевыми организациями. В результате под угрозу ставится реализация инвестиционных и ремонтных программ. Создаются риски снижения уровня надежности энергоснабжения широкого круга потребителей.

При определении факта наличия задолженности по оплате услуг по передаче электроэнергии не учитывается задолженность гарантирующего поставщика, подтвержденная судебными актами и погашенная до вступления в силу изменений. Установлено, когда это правило не применяется. Речь идет о задолженности в размере 2 млрд руб. и более.

Изменения в основные положения функционирования розничных рынков электроэнергии вступают в силу по истечении месяца со дня официального опубликования.

Капвложения в региональные и местные объекты: уточнены некоторые правительственные акты

Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2017 г. N 1364 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

Скорректирован ряд постановлений Правительства РФ по вопросам госэкспертизы проектной документации, проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капстроительства, федеральной адресной инвестиционной программы.

Цель поправок - привести постановления к единообразию нормативной правовой базы в части принятия решений о субсидировании регионов с целью софинансирования капвложений в

«Горячая линия»
8-800-100-9705
тел./факс: (8442) 26-64-41
АПИ ВОЛГОГРАД
АГЕНТСТВО ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ
официальный региональный партнер
УВЕРЕННОСТЬ В КАЖДОМ РЕШЕНИИ.
ГАРАНТ
ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ