

ДОМ деньги

Неоспоримое обложение

— налоги —

с17 Это касалось и самых дорогих объектов, чья стоимость в кадастре выходит за пределы 300 млн руб., и тех помещений, назначение которых в соответствии с кадастровым паспортом или документами технического учета предусматривало размещение офисов, объектов торговли, общественно-го питания и бытового обслуживания, замечает Сергей Руденко, генеральный директор юридической фирмы «Красников и партнеры».

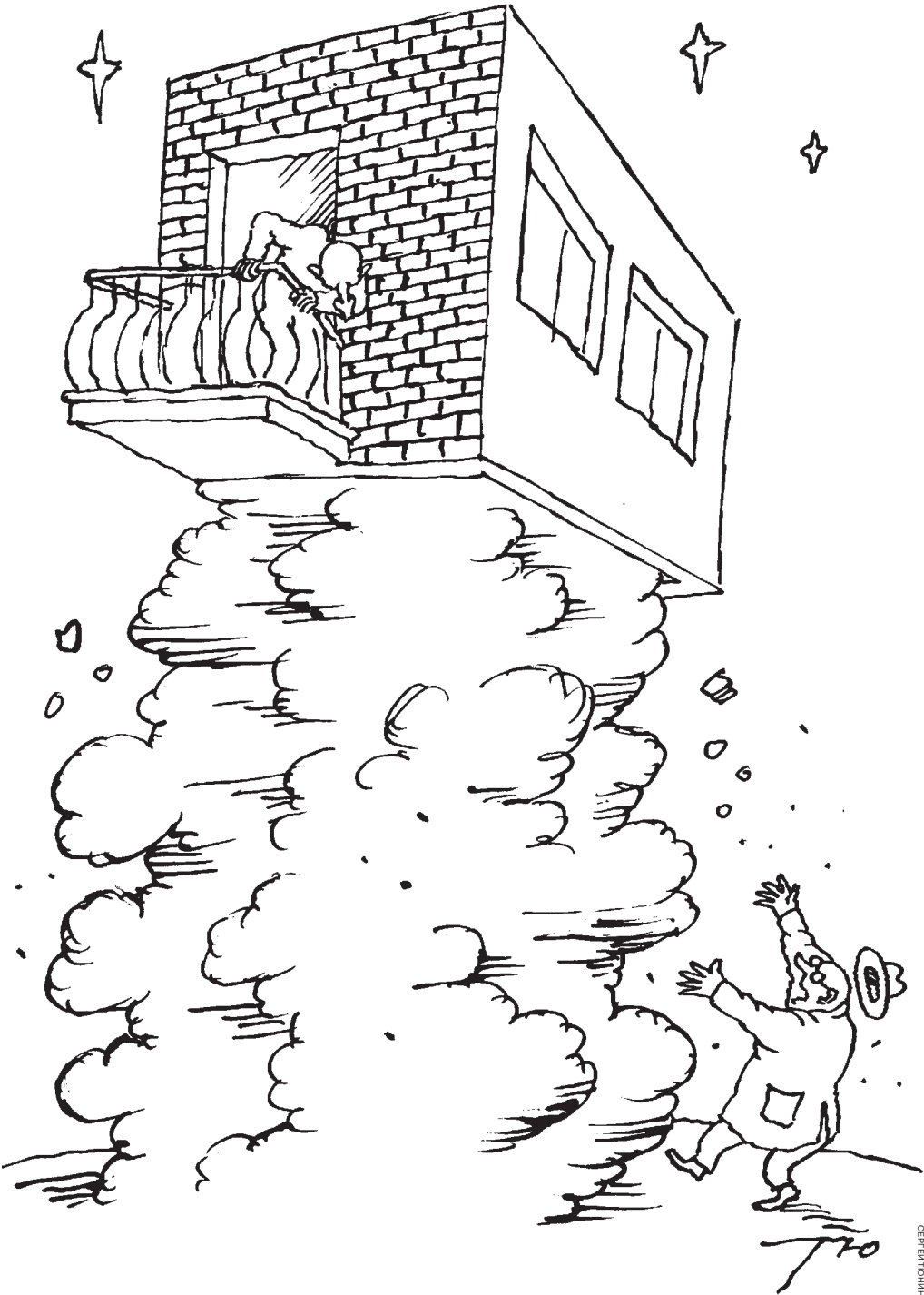
Всем остальным законодатель предписывал платить налоги по ставке 0,5%. Но в конце октября Мосгордума внесла изменения в столичный закон «О налогах на имущество физических лиц», и некоторые собственники тех самых «плохих» апартаментов, расположенных в одном здании с деловыми центрами или торгово-развлекательными комплексами, получили возможность платить налоги по льготной ставке 0,5%.

Почему только некоторые? Законодатели посчитали, что всех под одну гребенку тут стричь нельзя, и создали отдельный реестр, так сказать, хороших апартаментов. Пока что в него вошли всего семь зданий. Три из них находятся на Пресненской набережной — это апарт-комплексы в ММДЦ «Москва-Сити», остальные расположены на Новом Арбате, в 4-м Крутицком переулке, на Алтуфьевском шоссе и на Братиславской улице.

Те, кого в заветный список не включили, могут попробовать попасть туда самостоятельно. В пункте 6 статьи 1.1, которой депутаты дополнили закон, так и говорится: «Нежилые помещения, расположенные в зданиях, не включенных в реестр апартаментов, подлежат включению в указанный реестр в случае, если они признаны фактически используемыми исключительно для проживания физических лиц». Правда, дальше следует оговорка о том, что порядок признания нежилых помещений «фактически используемыми исключительно для проживания физических лиц» устанавливается правительством Москвы. Василии Неделько, управляющий партнер юридической компании «Неделько и партнеры», замечает, что пока документ, в котором говорилось бы о том, как именно соблюсти этот порядок так, чтобы здание, где находятся ваши апартаменты, было включено в реестр, нигде не опубликован. «Получается, что индивидуальные обращения по этому поводу подать просто некуда», — подытоживает эксперт.

Да и в тех домах, которые в реестр уже включены, не все получают налоговые льготы. Помимо местонахождения по адресу, включенному в реестр, для применения льготной ставки необходимо соблюсти еще два условия: площадь помещения не должна превышать 300 кв. м, а кадастровая стоимость метра обязана начинаться от 100 тыс. руб. Кроме того, сниженная ставка не положена тем, кто использует апартаменты в предпринимательской деятельности или в качестве офиса, а также юридического адреса.

Лучше сразу в суд Точная формула расчета налога по любому объекту включает его инвентаризационную стоимость, а также вычеты и льготы. Тем не менее приблизительный расчет показывает, что если один объект оценен, например, в 9,9 млн, а другой, той же площади, — в 10,1 млн руб., то разниа в сумме налога составит более 50%. Например, если речь идет о двух трехкомнатных квартирах, каждая из которых имеет общую площадь 75 кв. м, то в первом случае налог в 2016 году составил около 2,9 тыс. руб., а во втором — около 4,5 тыс. руб. В 2020 году это соотношение будет выглядеть так: 7,2 тыс. руб. и 11,1 тыс. руб.



НИКОЛАЕВ

А вот когда речь заходит о пороговой стоимости в 300 млн руб., то налоговое бремя для того, чья квартира в кадастре слегка не дотянула до этой цифры, оказывается в семь раз меньше, чем у собственника объекта, который за эту черту вышел хоть на рубль. И если в 2017 году их ежегодные расходы составляют соответственно около 175 тыс. и 1,2 млн руб., то с 2020 года — уже около 880 тыс. и 6 млн руб.

Понятно, что одна эта разница может мотивировать собственника попытаться оспорить кадастровую стоимость объекта. А если к этому прибавить нередкие технические ошибки и случаи явного завышения кадастровой стоимости, то станет понятно, откуда в 2016 году взлился 48 617 заявлений о снижении стоимости 102 629 объектов недвижимости, поданных по всей России в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Кстати, по данным Росреестра, решения о приведении кадастровой стоимости к рыночной были приняты только в отношении 40 631 объекта. В целом же кадастровая стоимость недвижимости снижена на 8,7%, а именно с 4,3 трлн до 3,9 трлн руб.

В судебной практике цифры по количеству исков об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и вовсе не впечатляют: за весь прошлый год российские суды приняли 7027 решений об удовлетворении требований истцов, а в 706 случаях в требованиях отказали. Правда, суммарная величина кадастровой стоимости всех оспариваемых объектов в результате снизилась уже на 45,6%, с 1,2 трлн до 634,2 млрд руб. Елена Муратова, заместитель руководителя антимонопольной практики адвокатского бюро «Казаков и партнеры», делает вывод: в комиссии стоит обращаться, если снижение стоимости объекта ожидается в пределах 30%. «Если же кадастровая стоимость, согласно отчету независимого оценщика, должна уменьшиться более чем на треть, то рекомендуется сразу в суд», — рекомендует эксперт.

Наполняя казну

Эксперты, опрошенные корреспондентом «Ъ-Дома», говорят, что в регионах завышен-

ная кадастровая стоимость встречается чаще, чем в Москве — и это неслучайно. Налоговые платежи — источник пополнения муниципального бюджета, а ведь крупные налогоплательщики есть далеко не в каждом российском городе. Так что региональные власти всеерьез рассчитывают на поступления от собственников недвижимости и всячески стремятся предотвратить снижение налогооблагаемой базы, рассказывает председатель комиссии по кадастровой оценке Общественного совета при Росреестре Алексей Каминский.

Административное давление, оказываемое при этом, хорошо демонстрирует позиция вице-губернатора Владимирской области Елены Мазанько, которая еще в прошлом году на встрече с представителями муниципалитетов сказала буквально следующее: «Недопустима ситуация, когда в рамках оспаривания кадастровой стоимости бюджеты теряют миллионы рублей. И если муниципалитеты допускают сокращение доходной части бюджета в результате оспаривания, то они на эту сумму получают меньше денежных средств из областного бюджета».

Неудивительно, что законом «О государственной кадастровой оценке», принятым в июле прошлого года, полномочия по проведению кадастровой оценки были переданы специально организованному государственному бюджетному учреждению (ГБУ), созданным региональными комитетами по управлению имуществом. «Эти организации окажутся полностью подконтрольными государственной власти субъекта федерации», — рассуждает Алексей Каминский. — И уже не нужно будет оказывать административное давление на кадастровую оценку. Процесс станет полностью управляемым и подконтрольным, будут созданы все условия для того, чтобы база налогообложения формировалась исходя из желания чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не из объективной величины кадастровой стоимости».

Цена овчинки

Елена Муратова также сомневается в беспристрастности оценки, которую будут прово-

дить ГБУ, тем более что ее методики могут быть изменены уже в ближайшие годы. «А это нивелирует положительный эффект от снижения ставок и приведет к повышению налоговой нагрузки», — говорит госпожа Муратова.

Но тем не менее именно сейчас бороться за право платить адекватные налоги стоит — хотя бы потому, что последние результаты оценки Москва приняла в ноябре прошлого года, а проведение следующего тура произойдет не раньше, чем будет готова вся нормативно-правовая база и созданы сами ГБУ. «До этих пор будет действовать мораторий на проведение новых кадастровых оценок», — уверен Дмитрий Иванов, исполнительный директор ГК «Сапсан».

Дмитрий Иванов считает, что, прежде чем ввязываться в процедуру оспаривания, имеет смысл посчитать, насколько снизится сам налог. Для этого следует умножить действующую ставку по объекту на налогооблагаемую базу, предварительно учтя в ней кадастровую стоимость, понижающий коэффициент, налоговый вычет и льготы. Затем уже можно оценить, какую сумму удастся сэкономить, скажем, до 2020 года включительно. «Если она совокупно меньше 20 тыс. руб., то, пожалуй, стоит оставить как есть», — советует он. — А если больше, то можно заказывать у независимого оценщика отчет об оценке рыночной стоимости». Услуга стоит около 15 тыс. руб., и именно этот документ будет служить основой для обращения в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости или в суд.

Кстати, если любая из названных инстанций удовлетворит заявление о снижении кадастровой стоимости, а Росреестр на основании этих решений внесет изменение в ЕГРН, то новые данные собственнику объекта надо самостоятельно направить в налоговую инспекцию. С этого момента налог будет исчисляться исходя из новой кадастровой стоимости — пусть и всего несколько лет. За это время, вполне возможно, как говорил сатирик, в консерватории что-то да поменяется — будем надеяться, в лучшую сторону.

Марта Савенко

Куда уж ниже?

— кредиты —

Рынок ипотеки достиг минимума, даже снижение ключевой ставки ЦБ до 9,75% не дало повода ожидать радикального удешевления. Действие регулятора притормозит начавшийся было в январе-феврале рост ставок. В перспективе вряд ли они снизятся более чем на 0,5–1,0% — не ниже 10%, считают эксперты.

Короткое замедление

После рекордного роста ипотечного рынка в прошлом году первые два месяца нынешнего показывают снижение. 2016-й, когда действовала программа господдержки ипотеки на новостройку, а ставки плавно шли вниз, вернул ипотеку на докризисный уровень. По итогам прошлого года объем выданных в стране ипотечных кредитов увеличился на 27,8%, до 1,47 трлн руб. Уже по итогам февраля текущего года, следует из данных ЦБ, объем выдач сократился по сравнению с уровнем аналогичного прошлогоднего периода на 14%, до 174,3 млрд руб. Было выдано на 16,6% меньше кредитов, чем в январе — феврале годом ранее. Одновременно выросла средняя ставка по ипотеке: по итогам января — на 0,3 пункта, до 11,84%, за февраль — еще на 1,0 пункт, до 11,95%.

Произошло то самое замедление рынка после завершения программы госсубсидирования ипотеки, которое прогнозировали эксперты. «Программные» кредиты обеспечили треть общей выдачи в 2016 году, поэтому завершение программы не могло не отразиться на ипотеке в целом. «В начале 2017-го наблюдался рост ставок до 11,95%, что обусловлено завершением госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке на новостройки», — подтверждает главный аналитик Промсвязьбанка Дмитрий Моначышин. Впрочем, этот рост компенсируется совместными программами застройщиков и банков. «Средняя ставка сегодня без учета программ с субсидированными ставками от застройщиков 11–11,5%», — комментирует руководитель управления ипотеки и субсидий ФСК «Лидер» Павел Тимошенко.

Недавно рынок получил новый стимул к снижению ставок. Банк России 27 марта впервые за полгода снизил ключевую ставку — с 10% до 9,75%, вернув ее, таким образом, практически на уровень конца 2014-го. Однако, уверены эксперты, ждать значительного снижения ставок в текущем году не стоит. Ключевая ставка ЦБ — важный, но не единственный фактор, влияющий на стоимость ипотеки. «Снижение ключевой ставки до 9,75% вовсе не означает, что ипотечная ставка тоже снизится и достигнет часто обсуждаемых сегодня 4%, — замечает управляющий партнер компании Point Estate Павел Трейвас. — Ипотека в нашей стране, к сожалению, не может снизиться до заветных 4%. Чтобы появилась ипотека под 4%, должны остановиться инфляция, появиться экономический рост». В общем, стоит ждать как минимум стабилизации ставок на нынешнем, достаточно низком уровне. «Падать ставки в течение года еще будут, если ЦБ продолжит снижение ключевой ставки, по прогнозам, до конца года возможно снижение на 1%», — прогнозирует Павел Тимошенко.

Банковский интерес

На уровень ставок влияет также потребность банков в размещении свободных средств. «Основные факторы снижения — политика ЦБ в отношении ключевой ставки и действия маркетмейкеров», — считает руководитель отдела продуктовой линейки банка «Дельтакредит» Алексей Тартышев. — Роль второго фактора растет: у банков достаточно избыточной ликвидности, а фондирование у ЦБ сейчас проигрывает ставкам на рынке депозитов. Мы все видели, что маркетмейкеры активно снижали ставки в преддверии последнего заседания ЦБ и без охлады на возможные действия регулятора».

В значительной степени платежеспособный спрос уже был удовлетворен в 2016 году, поэтому банки вынуждены снижать ставки, чтобы привлечь заемщиков. «Количество платежеспособных клиентов снижается: доходы не растут, покупательная способность падает, а ипотека — самый интересный вариант вложения свободных денег для банков», — рассуждает руководитель ипотечного информационного портала Ipotekahouse.ru Марина Малайчик. — Раз клиентов мало, за них начнется борьба, в том числе путем снижения ставок». По своим базовым предложениям основные ипотечные банки достигли минимальных значений в перспективе полугодия», — констатирует директор по развитию программ кредитования Связьбанка Андрей Точеный.

При этом важнейшее условие дальнейшего снижения ставок — благоприятная ситуация в экономике. «Ставки продолжат снижаться, если не будут действовать негативные макроэкономические факторы, а также начнется оживление на внутренних и внешних финансовых рынках, которые обеспечивают снижение стоимости фондирования для банков», — констатирует заместитель руководителя блока «Розничный бизнес» банка «Возрождение» Олег Коркин. «Изменения ключевой ставки не стоит ожидать как минимум до второй половины 2017 года», — говорит директор по связям с общественностью ГК МИЦ Ольга Новицкая. — Дальнейшая коррекция ипотечных ставок возможна, однако ставка ниже 10% в 2017 году маловероятна». По мнению Олега Коркина, ипотечные ставки по выдачам в 2017 году будут в пределах 10,7–11,3%.

Это топтание ставок на низком уровне не позволит рынку серьезно вырасти, считают эксперты, поскольку денег у людей по-прежнему нет. «Я ожидаю уменьшения объемов выдачи ипотеки в этом году, поскольку прежде всего люди ждут дальнейшего снижения цен на жилье», — отмечает председатель правления Риабанка Борис Липкин. — В прошлом году сработал отложенный спрос, он был удовлетворен, а сейчас накапливается новый. Плюс обеща-

ния финансовых властей снизить инфляцию, а затем и ипотечные ставки. Уже более двух лет подряд от месяца к месяцу происходит падение объема розничного товарооборота, а это красноречивее, чем индексы потребительского доверия, ожидания и некий абстрактный рост реальных доходов, говорит об отсутствии денег у населения. Все это отражается и на ипотеке: сегодня в основном происходят сделки по улучшению жилищных условий за счет получения субсидий, материнского капитала».

Новостройка без программы

Ставка по кредитам, выданным на покупку квартир в рамках договора долевого строительства, по итогам февраля текущего года составила 11,61%, что ниже ставки по остальным видам ипотеки. «Мы наблюдаем необычную ситуацию, когда ставки на первичном рынке у отдельных банков установлены ниже ставок для вторичного рынка», — указывает Андрей Точеный. — В конкурентной борьбе за партнерство с основными игроками строительного рынка это способ получить поток клиентов, приобретающих жилье на первичном рынке, которые по статистике более качественно обслуживают долг».

В апреле, например, Связь-банк снизил ставку по кредитам на покупку квартир в согласованных объектах в Москве и регионах до 10%. Для остальных объектов ставка увеличивается на 0,6%. «По стандартным ипотечным программам на приобретение первичного жилья ставки в среднем варьируются от 11,25% до 12,75% годовых», — приводит данные директор департамента продаж девелоперской компании ОПИН Наталия Немчинова. «Средняя ставка по ипотеке по объектам ФСК «Лидер» сегодня составляет 10%, однако по большинству наших объектов действует программа со Сбербанком с субсидированной ставкой 8,4% на весь срок кредита», — уточняет Павел Тимошенко. — За счет подобных программ ставки на первичном рынке значительно ниже ставок по вторичному жилью, что делает квартиры в новостройках доступнее для покупки».

После завершения программы госсубсидирования объяснить эту тенденцию можно действием совместных программ банков и застройщиков. У Сбербанка, например, до конца мая действует акция на новостройки, в рамках которой заявлена ставка 10,4% годовых. У Транскапиталбанка есть совместная акция с застройщиком, по которой можно приобрести квартиру в определенном ЖК в кредит под 8% годовых при сроке кредитования восемь лет. «За счет партнерских программ с банками застройщики предлагают ставки в среднем под 10,35–10,9% годовых, которые значительно — на 1–2 п. п. — ниже, чем на вторичном рынке», — рассказывает Наталия Немчинова. — Например, в наших подмосковных многоквартирных домах комфорт-класса стартовала новая ипотечная программа совместно со Сбербанком — фиксированная ставка 8,4% годовых на срок до семи лет».

Если речь идет не об акции с застройщиком, а о собственной программе банка, декларируемая низкая ставка доступна при значительных ограничениях. Например, банк «Дельтакредит» предлагает ипотеку на новостройку под 10–11,5% годовых. Получить эти ставки можно при первоначальном взносе от 50% рыночной стоимости, а также при условии платежа за снижение процентной ставки в размере 4% от суммы кредита. Кроме того, потребуются комплексное страхование — жизни и здоровья, имущества и риска утраты права собственности на него. Срок кредита — от 5 до 25 лет, кроме того, будут оцениваться уровень качества кредитной истории заемщика, его трудовая деятельность, уровень образования, количество участников сделки, места нахождения предмета залога, вида дохода и соотношения доходов к расходам.

«Спрос на новостройки несколько увеличился по сравнению с 2016 годом», — прогнозирует Олег Коркин. — Сохранить и даже несколько превысить уровень прошлогодних продаж банки могут за счет совместных программ с застройщиками — например, когда предлагается скидка к ставке по ипотечному кредиту».

Вторичный рынок ждет заемщика

Пока интерес продавцов, банков и покупателей сконцентрирован на новостройках, условия на вторичном рынке менее привлекательны. «Средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке жилья составила за февраль 12,11% годовых», — подсчитывает Марина Малайчик. — Сейчас рынок заемщика: банки в них заинтересованы, а раз есть интерес, значит, будут предлагаться лучшие условия. Ставки при покупке жилья на вторичном рынке снизятся и сравняются со ставками в новостройках». Райффайзенбанк предлагает ипотеку на вторичном рынке под 11,5% годовых. Такую же заявляет Связь-банк.

Незначительная разница ставок по сравнению с предложением на первичном рынке не означает полного отсутствия интереса к объектам вторички. «Спрос на квартиры вторичного рынка растет, однако его темпы ниже ожидаемых на фоне высокой конкуренции на привлекательном рынке новостроек», — говорит Андрей Точеный.

В любом случае условия сейчас привлекательнее, чем, например, в 2015 году, когда средневзвешенные ставки, по данным ЦБ, составляли 12,29–14,71%. В условиях ожидаемого дальнейшего сокращения ставок заемщикам, обслуживающим дорогой кредит, можно задуматься о более выгодных условиях. «Если ипотечный кредит получен по довольно высоким ставкам уровня конца 2012 — начала 2015 годов, то сейчас благоприятное время для рефинансирования», — считает Олег Коркин. «Разница в ставке должна быть не менее 1–2% годовых, иначе она будет съедена расходами на сделку, при этом вы должны сохранить размер ежемесячных платежей», — советует Андрей Точеный.

Елена Папутинская