

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Фермерская доля

ЗЕМЛЯ

Скупив сельхозземли по дешевке, владельцы впоследствии продают их в несколько десятков раз дороже. Конечный покупатель платит за то, что может приступить к строительству дома или дачи сразу после закрытия сделки. Большинство даже и не подозревает, что за ту же сумму, что они заплатили за десять соток, можно купить несколько гектаров. Для этого всего-то надо завести пчел или заложить яблоневый сад и стать фермером. Можно даже и не совсем настоящим.

Почти даром

Сравнив рыночные расценки на земли в Подмосковье с их себестоимостью для компаний-владельцев, понимаешь, сколько переплачивают конечные покупатели, приобретая готовые под застройку участки.

Ни для кого не секрет, что сельхозземли — самые дешевые на рынке. Их владельцам — крупным компаниям — они в большинстве случаев достались и вовсе за копейки, когда те массово скупили пай у работников бедствующих колхозов и совхозов. Строить жилье на сельскохозяйственных землях можно, но для этого должен быть определен соответствующий вид разрешенного использования земли — обычно или под дачное строительство, или под садоводство, или под ведение личного подсобного хозяйства. На рынке есть и более дорогой товар — земли населенных пунктов, которые используют девелоперы для строительства коттеджных поселков. Вид разрешенного использования таких земель — под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Сельхозземлю тоже можно перевести в категорию земель поселений под ИЖС, но сделать это становится все слож-

нее, признаются игроки рынка. По закону перевод сельхозземель в другую категорию допускается в исключительных случаях. Придется доказать, почему эта земля непригодна для сельскохозяйственной деятельности. И стоит будет эта процедура недешево — \$800–1000 за сотку.

Но что делать, если не хочется платить тысячи долларов за подмосковные участки? Стоит вспомнить еще один, незнакомый обычным покупателям вид разрешенного использования сельхозземель — под ведение крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ). В этом случае вы получаете возможность построить не просто дачу, а целую усадьбу. И земля будет стоить всего несколько сот долларов за сотку. Правда, у такого экономного варианта есть свой недостаток, который большинству потенциальных покупателей может показаться очень и очень существенным: вам все же придется стать фермером.

Оформить все

Что значит в данном случае стать фермером? Фермерское хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством,



Садоводство — один из видов фермерской деятельности. Фруктовый сад на участке оправдывает «крестьянский» профилирование земли

имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Такое хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Но это не означает, что собирать документы не придется: вам будет необходимо пройти государственную регистрацию КФХ, которая осуществляется в поряд-

ке, установленном для регистрации физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. По закону в КФХ может входить как один человек, так и несколько. Если в КФХ входят родственники — родители, дети, братья и сестры, то их должно быть не более трех семей. Если это граждане, не состоящие в родстве с главой КФХ, — не больше пяти человек. Для того чтобы зарегистрировать КФХ, вам нужно пойти в вашу налоговую инспекцию, заполнить необходимую документацию и заплатить госпошлину в несколько сот рублей. Затем в сельской администрации того района, где располагаются ваши земли, вы подписываете соглашение о создании крестьянского хозяйства, в котором будет назван глава вашего КФХ, перечислено имущество и т. п.

Также вам будет необходимо определиться с видом деятельности созданного хозяйства — это может быть, к примеру, птицеводство, пчеловодство, животноводство. Особенно вариант КФХ хорош для тех, чьим увлечением являются лошади: одна конюшня — и вопрос решен. В большинстве случаев достаточно и яблоневый или вишневый сад, утверждать риэлтеры. Но как бы успокаивающе это ни звучало, помните: посещать в конце года налоговую инспекцию все-таки придется.

Что нам стоит

дом построить

Если процедура регистрации КФХ и дальнейшая необходимость отчитываться в налоговой вас не смущают, следующий этап — это строительство дома. На участке КФХ вам при-

дется заказывать проект дома у архитектора и согласовывать его с администрацией района. Тут вы получаете все шансы почувствовать себя девелопером, так как вам предстоит получить разрешение на строительство, на основании которого собственник может рассчитывать на выделение необходимых коммуникаций. Многие предпочитают не ждать получения этого разрешения, а сразу уходят в приличный срок, а начинают строить сразу. И согласуют стройку задним числом. Этот процесс не только отнимает время, но и требует денежных затрат на прохождение всех согласующих инстанций.

«При этом стоит помнить, что, согласно п. 2 ст. 11 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», здания, строения и сооружения могут возводить-

ся для осуществления деятельности фермерского хозяйства, то есть для производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции», — говорит руководитель юридического департамента «Красивой земли» Евгений Тихонов. Получается, что теоретически построить жилой дом на землях КФХ можно, но зарегистрировать его как жилой дом нельзя, а как иную постройку для обслуживания — возможно. К тому же для земель КФХ существуют ограничения по их застройке — в зависимости от региона это от 15 до 30% территории участка. И наконец, вы должны понимать, что купить несколько соток земель такого вида разрешенного использования у вас не получится. Минимальный размер участка с разрешенным использованием под КФХ — 2 га.

Рынок диктует свое

Два-три года назад формат усадеб активно продвигался на рынке. Покупателям прививалась новая мода — на покупку именных в несколько десятков гектаров с фруктовыми садами и собственными полями. Среди активных пропагандистов такого стиля жизни была ГК «Вашь финансовый попечитель» (до скандала вокруг ее владельца Олега Бойко ГК принадлежало около 40 тыс. га в Рузском районе): в рамках своего проекта «Русская Швейцария» девелопер планировал обустроить на этой территории несколько тысяч усадеб.

Продавать большие имения более чем за 100 км от Москвы собиралась и группа КРТ. На Можайском водохранилище несколько усадеб, или, как их называл сам девелопер, ранчо, продала компания Rodex Group. Клиентам предлагался не только дом, но и обширная сопутствующая инфраструктура — пруд, вертолётная площадка и т. п. Впрочем, как уточнили в пресс-службе Rodex Group, перевод земли из КФХ все равно был осуществлен. Сейчас Rodex Group запустила по сосед-

ству еще один проект подобного формата — «Усадьба», но и в этом случае девелопер решил перевести землю под ИЖС.

По словам руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, компании стали с большей осторожностью относиться к строительству на землях КФХ. «В случае выявления нарушения такую землю изымают, на владельца поселка налагаются административные или даже уголовные санкции и обязательство исполнять закон, например снести коттеджи и построить крестьянско-фермерские хозяйства», — объясняет эксперт. Управляющий партнер компании «Миэль — Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов соглашается, что сегодня проектов с землями КФХ практически нет. «Многие покупатели просто не готовы брать столь большие наделы — площадью несколько гектаров», — говорит он. Тем не менее, по его словам, купить землю КФХ сейчас просто, было бы желание.

Подобные предложения есть у большинства крупных землевладельцев, однако такие участки из-за большой площади в основном располагаются в районе 100 км от МКАД. Некоторые компании предлагают клиентам и «смешанный» вариант. Девелопер переводит землю под ИЖС и строит на ней клубный экоселок. А по соседству продает земли уже сельскохозяйственного назначения по низким ценам, — говорит Дмитрий Таганов. — Таким образом, покупатель имеет возможность приобрести два участка на законных основаниях: на одном он может жить, а на другом — высаживать сад, прогуливаться верхом на лошади и т. д.». Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения все-таки используются под «жилые» цели. И чем сложнее будет процедура их перевода, тем активнее девелоперы будут продвигать земли «фермерского формата».

Маргарита Федорова

ПОРА!

УДИВИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ!

ТОЛЬКО 15 ДНЕЙ!

АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ С 16 ПО 30 СЕНТЯБРЯ

КУПИТЬ КВАРТИРУ

<h4>МОСКВА</h4> <ul style="list-style-type: none"> М «БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31–33, к. 6 (КОЛЭ-М-ПАРУС) М «ДОМОДЕВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 М «КАХОВСКАЯ», ул. Каховка, вл. 29–31 (КОЛЭ-М-ПАРУС) М «СВИБЛОВО», жилой мкр. «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16 М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «НовоПеределкино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 12 (П-3М) М «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 М «КОЛОМЕНСКАЯ», Нагатинская наб., вл. 56А М «ТЕПЛЫЙ СТАН», жилой район «Теплый Край» М «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26 М «УЛИЦА 1905 ГОДА», Шмитовский пр-д, д. 20 	<h4>ПОДМОСКОВЬЕ</h4> <ul style="list-style-type: none"> г. ХИМКИ, жилой район «Новокуркино», мкр. 7 (КОЛЭ-М-ПАРУС) жилой район «Юбилейный» г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. «Центральный» поселок «Береговой», Таунхаусы г. ЛЮБЕРЦЫ, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8 г. МЫТИЩИ, жилой район «Ярославский», к. 9 (П-3М) жилой район «Ярославский», к. 6А (П-3М) г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (П-3М) ул. Космонавтов, вл. 1
---	--

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ПИК ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

WWW.PIK.RU **500-00-20**

Квартиры Нежилое Паркинг Рассрочка Ипотека Новый адрес Построено

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ НА ЮЖНОМ БЕРЕГУ КРЫМА

НИКИТСКИЙ ДВОРЕЦ

Комплекс апартаментов «Никитский Дворец» возводится в уникальной ландшафтно-климатической зоне Южного берега Крыма — возле всемирно известного Никитского ботанического сада. Благодаря такому соседству, воздух здесь круглый год насыщен фитонцидами крымских сосен, можжевельника, ливанских кедров и магнолий, что наделяет его целебными свойствами. При этом из окон комплекса открываются потрясающие панорамные виды на море и гряды гор Ай-Петри.

«Никитский Дворец» полностью отвечает мировым стандартам элитного жилья категории de Luxe. Здесь созданы все условия для комфортного отдыха: просторные апартаменты с высокими потолками и панорамным остеклением, изысканная отделка вестибюлей, современные инженерные системы ведущих мировых производителей.

Особое внимание уделено развитой инфраструктуре для досуга, включающей бассейн, SPA-центр, ресторан, бар и теннисные корты, а также инфраструктура для детей. К услугам отдыхающих — современно оборудованный пляж.

Тел.: +38 095 670-30-30, +38 (0654) 23-16-23

www.n-palace.com