ДОМ

Отступать некуда

(Начало на стр.15)

Вопрос дискуссионный

Впрочем, подавляющее большинство игроков рынка не верят, что налог будет введен в 2013 году. Так, по словам Ирины Шугуровой, заместителя генерального директора «Миэль-Брокеридж» по правовым вопросам, работа по постановке всех объектов на кадастровый учет колоссальна и займет много времени, тем более что методика определения кадастровой стоимости еще дорабатывается. Юрий Кочетков, аналитик «Инвесткафе», вовсе говорит, что никто сейчас не делает воз работы по кадастрированию объектов недвижимости, методике оценки и администрированию налога.

Несмотря на голословные и не очень сомнения в готовности кадастра, основная причина, по которой эксперты сомневаются в поднятии сборов, заключается в нерешенном вопросе о льготах для финансово несостоятельных владельцев квартир в центре. В прошлом году чиновники первый раз заговорили о защите малоимущих и пенсионеров, предложив не облагать налогом квартиры площадью до 50 кв. м. Зампредседателя думского комитета по бюджету и налогам Александр Коган предложил квартиры площадью до 100 кв. м (участки до 10 соток) облагать налогом по минимуму, свыше 100 кв. м — объявить бизнес-классом, а больше 300 кв. м (участки более 20 соток) — «элиткой» и брать за них в сотни раз больше. В Минфине говорят, что это «вопрос дискуссионный». Пока у чиновников есть идея вычитать из налогооблагаемой базы льготников 55 кв. м. «Эта мера условная и требует дополнительных обсуждений, — говорит Алексей Сорокин. — Этот вычет может касаться определенных категорий граждан, которые на сегодняшний день обладают льготами по налогу на имущество физических лиц. А в отношении просто собственников этот вычет должен быть несколько ниже — в размере где-то 20 кв. м. Мы исходим из того, что рассматриваем не льготы, а вычеты, потому что налог местный и будет вводиться на уровне муниципальных властей. Так что прерогатива установления налоговых льгот будет за муниципальными властями».

В общем, вопрос, как быть с малоимущими владельцами больших квартир в центре, полученных по наследству или в советские годы, до сих пор не решен. По мнению Юрия Синяева, чиновники могут выбрать и другие способы защиты малоимущих. «Например, есть целевые индексации для компенсации потерь, связанных с налогом на недвижимость. Ситуация достаточно нестандартная, поскольку большое количество людей получили благодаря приватизации объекты, которые могут подпадать под понятие бизнес- или элит-класса. Какой вариант будет выбран, сложно сказать, но, на мой взгляд, оптимально выведение определенного количества квадратных метров из-под налогообложения. В любом случае создаются целевые программы, и в каждом конкретном случае подход должен быть индивидуальным, под всех подстроиться невозможно», — говорит эксперт. Управляющий партнер IntermarkSavills Дмитрий Халин считает, что в случае большого количества льготников указанные расходы должны быть переложены на их соседей либо на государственный бюджет. Таким образом, предоставление льгот должно регулироваться на уровне конкретных частных ситуаций и основываться на решении муниципалитетов.

Еще один дискуссионный вопрос: как облагать налогом общее имущество — подъезды, чердаки, подвалы, землю под застройкой, проезды между домами, детские и спортивные площадки, внутренние электросети, водопроводы, санитарные зоны? По закону жители многоквартирных домов, где образованы товарищества собственников жилья (ТСЖ), имеют долю во всем этом имуществе. По словам господина Кочеткова, ТСЖ должно выступать в качестве налогового агента, чтобы упростить и удешевить сбор налогов. «У нас по законодательству и сложившейся практике здания и земля под ними разъединены. В той же Москве хозяин земли — город, а квартиры в доме, стоящем на этой земле, принадлежат гражданам. В результате, хотя по смыслу налога на недвижимость мы должны оценивать объект целиком, в реальности налогообложение пока ведется от собственника и по нормативной стоимости. Условно говоря, на каждую квартиру и на каждый частный дом приходит своя бумажка, — говорит Юрий Кочетков.— Но налог может браться с ТСЖ, и оценку как раз можно будет произвести с объекта „дом + земля“. Этим самым решается законодательская коллизия „единый/разделенный объект“, закон о ТСЖ как раз привязывает к дому его участок».

Однако у Минфина другая точка зрения: объектом налогообложения будут объекты кадастрового учета и объекты права как таковые: «Пока мы рассматриваем вопрос применительно к квартирам и домам. Но это дискуссионный вопрос. Есть проблема с общим имуществом многоквартирного дома: фактически оно в силу закона принадлежит собственникам квартир дома, но проблема в том, что возникновение прав в силу закона не дает возможности ни налоговому органу, ни налогоплательщикам знать конкретно, какую долю они имеют в этом праве, без его регистрации. На сегодняшний день земля под многоквартирными домами не облагается налогом только по этой причине. Росреестр не может дать никакой информации о долях, пока не зарегистрирует эти права. Соответственно, и объект есть, и право есть, а информация о долях отсутствует».

Проглотить налог

Во всем мире величина налога на недвижимость — один из важнейших факторов, которые учитывает покупатель перед совершением сделки. В России же в силу незначительности данного налога, по сути дела, этот фактор ничего не значит. «С введением налога на недвижимость, рассчитанного на основе рыночной стоимости жилья, покупатели начнут рассматривать его как один из важных ценообразующих факторов», — говорит Дмитрий Халин. Теоретически введение налога на недвижимость оживит рынок и даже стимулирует рост цен.

Кроме того, весьма вероятно, что на продажу будут выставлены такие объекты, где уровень доходов владельца не соответствует статусу занимаемого им жилого помещения. Одинокие пенсионеры и другие малоимущие владельцы больших квартир, полученных в советские времена, не смогут содержать свое жилье и будут вынуждены продать его. Таким образом, введение налога ускорит расслоение на районы для очень обеспеченных и малообеспеченных. Впрочем, по словам Дмитрия Котровского, значительного роста на вторичном рынке ожидать не нужно, но дискуссия в обществе и недовольство будут ощутимыми. Впрочем, собственник всегда сможет оспорить оценку своей недвижимости. В 2010 году был принят закон о внесении изменений в закон об оценочной деятельности, где в том числе прописана процедура апелляции. Что же касается ипотечников, это будет очередным ударом по их доходам — вспомним 2008–2009 годы: многие покупали квартиры с привязкой к курсу $1 = 24 рубля.

В Минфине не верят в общественный резонанс, но обещают серьезные изменения. «Вопрос общественных волнений скорее надуман. Понятно, что в центре квартиры стоят гораздо дороже. Если собственник, например, одинокий пенсионер, то он всегда может отказаться от собственности, передав ее муниципалитету и заключив договор пожизненного проживания. Тогда не будет платить налог. Если не одинокий человек, то тут могут помочь заинтересованные в наследстве родственники. Конечно, могут быть проблемы. Возможно, кому-то придется переехать из центра. Вариантов много».

Ольга Фомина

Реклама

Биржа. Все суетятся, орут названия акций, котировки, приказы. Один брокер случайно бросает взгляд в окно и замирает. Тихо шепчет: «Е-мое, хорошо-то как. Зима, снег падает. Снег падает. Падает... (Секундная пауза.) Снег падает! Снег падает! ПРОДАВАЙ СНЕГ!»

пермская фондовая компания

ООО «Пермская фондовая компания»
Россия, 614990, г.Пермь, Орджоникидзе, 15
(342) 210-30-05, 210-59-89
info@pfc.ru www.pfc.ru

Лицензия ФСФР России профессионального участника рынка ЦБ на осуществление брокерской деятельности № 159-05766-100000 от 10.12.2001

Олег Жданов: «Не хватает реального, координирующего участия властей»

Директор филиала ОАО «МРСК Урала» — «Пермэнерго» рассказал о том, что мешает развитию сетевой инфраструктуры

Подготовка инфраструктуры к строящимся объектам долгое время была камнем преткновения для строителей. И строители, и представители сетевых компаний указывают на то, что координацию планов и организующую функцию в развитии города мог бы и должен взять на себя муниципалитет. Пока же городская власть занимает позицию наблюдателя, строителям приходится решать вопросы по электро-, водо -, тепло-, газоснабжению самостоятельно по каждому строящемуся объекту. При этом говорить о планомерном развитии Перми, и особенно прилегающих к городу районов, — не приходится.

— Олег Михайлович, с точки зрения руководителя сетевой компании, какая основная проблема в процессе подготовки площадок под строительство?

— Существующая схема взаимодействия предполагает прямую работу инвестора и инфраструктурной компании по каждому проекту. Приходит та или иная строительная компания и говорит: мы собираемся что-то строить, собираем технические условия. Мы определяем экономику, кто за какую часть инфраструктуры будет платить.

Для нас, как для энергетической компании, очень важной является последовательность реализации Генплана. Генплан — это некая картина, каким город будет через 20 лет. Должны быть этапы его реализации: что будет построено в ближайший год, два, три. Эти шаги должны быть очень четко спланированы. Есть очень простой вопрос, на который пока нет ответа у мэрии: что из Генплана будет реализовано в ближайшие три, пять лет? Если мы не можем определить первые три года — значит, и остальные годы мы также будем жить в неопределенности.

Для инфраструктурной компании это вопрос не праздный. Нам сегодня срочно надо проектировать объекты, которые будут построены в 2013 году. Есть такая грустная шутка: если дорогу асфальтируют, значит, будут копать. А копают почему? Потому что не знают планов — что будет строиться в этом квартале через год. Когда мы имеем договор с конкретным заявителем, у нас есть некий ориентир, что на определенной улице будет строиться такой-то объект. Тогда мы понимаем, какие мощности понадобятся. Аналогичные проблемы у тех, кто занимается тепловыми сетями, канализацией.

А ведь, кроме конкретной трассы и конкретного вида коммуникаций, которые будут подведены к дому, надо еще где-то этот ресурс взять. Если мы подводим к дому кабель, то он должен идти от центра питания. Встает вопрос: там есть свободные мощности или уже нет?

Может быть, надо изменить мощность трансформатора на подстанции, а это уже реконструкция. Заказ трансформатора — это несколько месяцев. Затем монтаж, согласование с разрешительными органами. Меньше чем за полтора-два года — не реализовать.

— Как вы в данных условиях неопределенности определяете направления развития компании?

— Берем инициативу на себя. Встречаемся с крупными девелоперами. С теми, кто вводит 80–90 % жилья в Перми. С каждым из них ведем конкретный диалог. Благодаря этому можем сформировать собственные планы. Такие же переговоры строители должны провести с компанией «Новогор», с тепловыми сетями, с газовиками.

— Как обстоит ситуация с индивидуальной жилищной застройкой?

— Здесь все сложнее и хуже в разы. Этот вопрос уже обсуждался на заседании комитета Законодательного Собрания по политике развития территорий и общественной инфраструктуры.

Приведу пример. В Пермском муниципальном районе в составе 20 сельских поселений насчитывается 243 населенных пункта. Представьте себе эти более 200 населенных пунктов, большинство из которых развивается абсолютно хаотично. Понимания, где и кто завтра решит строить свой дом, у нас нет никакого. Но при этом человек приходит и говорит: хочу у себя иметь электричество. На сегодня по Пермскому району у нас больше 1700 заявлений от физических лиц о присоединении домов к электрическим сетям.

— Каким образом власти могут упорядочить этот процесс?

— У власти есть достаточно серьезный инструмент, как регулировать этот процесс. Есть Градостроительный кодекс, который четко говорит, что застройка должна вестись в строгом соответствии с разработанными планами: план поселения, Генплан. Есть механизм перевода земель из одной категории в другую. Есть земли сельскохозяйственного назначения и есть земли поселений. Они переводятся из одной категории в другую — значит, там есть план, по которому будут строиться. Сразу с переводом надо разрабатывать документ, который будет показывать: здесь пойдет дорога, здесь будут коммуникации, поселок рассчитан, например, на 100 домов. Здесь будет централизованное или децентрализованное водоснабжение, газопровод, система очистных сооружений, рекреационные площадки, социальная инфраструктура. Медицина, образование, детский сад.

Инструменты, которые есть у власти, — механизм разработки планов развитий территорий, механизм перевода земли из одной категории в другую, механизм выдачи разрешений на строительство. Выдача разрешения на строительство должна быть при соблюдении первых двух условий.

Четвертое — это некая координация, то есть работа с застройщиками, инвесторами. Эта чересполосица, как все сейчас застраивается, когда есть дом построенный, рядом пустующий участок, потом фундамент и так далее. Это приводит к тому, что территория не благоустраивается, дороги делать бессмысленно до тех пор, пока не будет застроен последний участок, потому что будет приходить тяжелая техника, полотно дороги будет продавлено. Масса неблагоустроенного, недоделанного жилья.

Почему мы много говорим о частном секторе? У нас 40% строящегося жилья — это частный сектор. Масса территорий, где вообще многоквартирное жилье не строится. Если мы говорим о строительстве в крае 1 млн кв. м жилья, то надо понимать, что это 400 тыс. кв. м частных домов. Эти 400 тыс. тоже надо обеспечивать коммуникациями, а оставлять человека один на один с этими проблемами — приводит к неимоверному удорожанию строительства.

— Но чиновники не могут указывать строителям, где и что им строить.

— Надо инвесторам задавать ориентиры. Не просто так — где хотите, там и стройте в городе, мы дадим разрешения. Должна быть комплексная застройка и реконструкция микрорайонов. Например, если мы решили сегодня заниматься набережной Камы и прилегающей территорией, давайте поставим задачу — ближайшие три-четыре года мы будем заниматься здесь, а не везде. Начинать влезать в новые проекты, не завершив предыдущих, — это неправильно.

Посмотрите мировой опыт. Как строится, например, Шанхай в Китае. Он строится кварталами. Квартал пошел под снос, и вместо него новая застройка. А не так: вокруг масса развалюх, вдруг в середине воткнули небоскреб. В Китае власть действует как административно, так и рыночно. Эти сносы проводятся на рыночных условиях. Административные регламенты более жесткие, то есть все сносится в более сжатые сроки, и на решение времени дается меньше.

Можем вспомнить времена советской власти. Микрорайоны Парковый, Садовый — там тоже был не единый застройщик, их было много. Архитектурно там, может быть, есть вопросы, но с точки организации — нет вопросов.

Закон у нас нарушается сплошь и рядом. Разрешение на строительство выдается без плана поселения, земли переводят из одной категории в другую без понимания, что с этими землями дальше произойдет. Какой населенный пункт родится? Где там девелоперы? Вокруг земли сейчас много спекуляций. Если у кого-то есть желание и понимание, как застроить какой-то участок, — давайте подпишем инвестиционные обязательства: в течение двух лет развить инфраструктуру, в течение пяти лет осуществить строительство. Не осуществили — изымаем земельный участок, выкупаем по кадастровой стоимости.

Осознание проблемы у городских властей есть. Не хватает координации и понимания своей роли. Власть должна быть ведущей в этом процессе, а не ведомой.

на правах рекламы

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ МРСК УРАЛА
ПЕРМЭНЕРГО