

деньги дайджест

Предъявите ваш апартамент!

— средства сбережения —

С13 Сам Смирнов — коренной москвич. Он женат, у него двое детей. Недавно Георгий собрал чемодан денег и хотел купить чудесные апартаменты на Соколе, но тут ему на глаза попался федеральный закон, подписанный президентом 2 ноября. Документ вносит поправки в Налоговый кодекс, которыми регионам дается право с 1 января 2014 года перейти на расчет налога для торговой и офисной недвижимости по кадастровой цене. «Сейчас налог на имущество организаций рассчитывается по балансовой стоимости с учетом амортизации. Для крупных офисных и торговых центров, которые были построены недавно, сильных изменений не произойдет: их балансовая и кадастровая стоимость примерно равны», — поясняет Владимир Стринг, вице-президент компании «Галс-Девелопмент».

Однако для некоторых, особенно старых, комплексов налог может возрасти многократно. Для Москвы закон устанавливает ставки налога в 2014 году до 1,5% кадастровой стоимости с ростом до 2% в 2016 году. Если кадастровая оценка действительно будет приближена к рыночной, чудесные лофт-апартаменты на Соколе ценой всего 10 млн руб. за 70 кв. м при ставке налога 2% будут обходиться почти в 200 тыс. руб. ежегодно. И это только уплата налога, не считая коммунальных платежей и разнообразных дополнительных сборов.

В апартаментах на Соколе, о которых мечтает Смирнов, высота потолков — до 5,8 м. Room-service — 71 руб. за 1 кв. м в месяц. «Сюда входит охрана, инженерия, обслуживание — в общем, все, что потребуется от управляющей компании», — рассказывают девелоперы. Трейдер приценивался к вторичному рынку. «Унылое жилье» в его более жесткой интерпретации на Соколе дороже в среднем на \$1 тыс. за 1 кв. м (\$5,1 тыс.). «У продавцов апартаментов еще и курс доллара — 31 руб. до конца ноября!» — расстраивается он.



Пока власти не задались целью решить проблемы на рынке апартаментов, на нем проблем нет

Переход на эконоформат

Еще несколько лет назад неопределенный статус апартаментов никого не смущал, поскольку их массовой застройкой в Москве просто не было. Были VIP-апартаменты с видом на Кремль и апартаменты бизнес-класса в деловом центре «Москва-Сити». А сейчас все уважающие себя застройщики коммерческой недвижимости возводят многоэтажный дом и предлагают купить в нем чудесные апартаменты, лоджи и съюты.

Согласно оценкам «Метриум-групп», в Москве реализуется 50 проектов по строительству апартаментов, половина из них — в ЦАО. «Самые бюджетные апартаменты стоят от \$4,5 тыс. до \$6,5 тыс. за 1 кв. м. А в премиальном сегменте разброс цен может составлять от \$15 тыс. до \$25 тыс. и выше», — рассказывает Александр Николаев, управляющий директор Valartis Group в России и СНГ. Самое экономичное предложение начинается от 2,5 млн руб. (22 кв. м в «Царицыно-2»). Самое дорогое — Golden Mile Private Residence (805,4 млн руб. за 506,9 кв. м).

Апартаменты — это коммерческая застройка, от которой не требуется соответствовать нормам строительства жилья (освещенность, шумоизоляция и т. п.). Застройщик апартаментов не обязан прокладывать дорогу и обеспечивать социальную инфраструктуру.

«Апартаменты — это нежилое помещение, но с функциями жилого», — объясняют отличия апартаментов от квартир в KP Properties. — Чаще всего это свободная планировка, там сделаны выводы под санузлы и кухню. Если это объект реставрации, то там

могут быть ограничения по конструктиву, но они не фатальные. Вопрос только в юридическом статусе этих помещений».

Адвокат Артем Сидоров из коллегии адвокатов «Правовая защита» уверен, что для тех, кто выбирает жилье для семейной жизни, апартаменты не лучшее приобретение. Покупка оформляется по тем же схемам, что при долевом строительстве жилья, но, если возникнут трудности, дольщикам никто не поможет. У органов опеки могут появиться вопросы, почему дети проживают в нежилом помещении. Некоторые технические особенности апартаментов выявлялись иногда уже после заселения, в процессе эксплуатации жилья. «Мои друзья купили шикарные апартаменты в „Москва-Сити“, — рассказывает знакомый чиновник градостроительного комплекса Москвы. — На работу ездят на лифте. Виды потрясающие! Но они недовольны. Оказываются, окна открыть там нельзя. Вот вообще нельзя. Все на вентиляции и кондиционерах, что неприятно».

Александр Николаев рассказывает, что девелоперы апартаментных комплексов бизнес-класса и элитного сегмента все чаще перепозиционируют свои проекты. «Раньше такие апартаменты в основном приобретали в качестве второй квартиры обеспеченные покупатели, живущие за городом», — вспоминает Николаев. Сейчас на долю та-

ких покупок приходится только 30%. И все больше семей рассматривают современные лофт-апартаменты как полноценную альтернативу квартирам для постоянного проживания. «Тем более что сделать временную регистрацию сроком на пять лет не проблема», — заверяет консультант проекта «ВТБ Арена парк».

Еще 25% рынка — это инвестиционные покупки. В ноябре компания «Дон-строй», которая реализует проект с апартаментами «Сердце столицы» на Шелепихинской набережной, предложила такой вариант: покупке апартаментов с возможностью обратного выкупа. Через три года компания готова приобрести их, заплатив 13,5%.

Нестыковки

Недавно Совет по правам человека при президенте РФ (СПЧ) предложил разрешить гражданам России регистрироваться в жилых помещениях, в том числе по месту работы. Новость воодушевила риэлторов. Член СПЧ Евгений Бобров говорит, что вопрос о регистрации будет рассматриваться на специальном заседании СПЧ и представителей ведомств, включая ФМС.

Пока власти не задались целью решить проблемы на рынке апартаментов, на нем проблем нет. В августе Сергей Левкин, глава департамента по градостроительной политике города Москвы, сообщил, что планируется разработать нормативы для проектов строительства апартаментов по аналогии с жилищным строительством. Вряд ли власти намерены ограничить развитие рынка

апартаментов. Их задача — собрать налоги. А версии о том, какие налоги здесь платятся, у юристов, девелоперов и чиновников не совпадают.

«Апартаменты оформляются в собственность как нежилое помещение. Покупатели платят такой же налог, как на коммерческую недвижимость», — 2,2% инвентаризационной стоимости. После введения закона, по которому налог будет рассчитываться по кадастровой стоимости, ежегодный платеж вырастет, но несущественно, особенно для покупателей элитного жилья», — рассказывает Данил Куров, управляющий партнер Civil Architects.

В какую сумму обходится налог владельцу апартаментов площадью 100 кв. м в «Москва-Сити», рассказал знакомый застройщик. «Сейчас владелец апартаментов в среднем платит около 3 тыс. руб. налога в месяц. При введении расчета по кадастровой стоимости налог составит около 16 тыс. руб. в месяц, что для покупателя жилья за \$2 млн — незначительные затраты. Кроме того, кадастровая стоимость апартаментов — жилой недвижимости, даже если она используется для проживания», — ниже кадастровой стоимости жилья», — говорит он.

Чиновники и юристы считают, что апартаменты — имущество физлиц. «Следовательно, если нежилое помещение находится в собственности физического лица, налог на его имущество уплачивается по действующим правилам. Конечно, давно планируется принять законодательные акты, в соответствии с которыми земельный налог

и налог на имущество физических лиц будут объединены. При этом новый налог планируется исчислять исходя из кадастровой стоимости недвижимости», — говорит Артем Сидоров.

В департаменте экономической политики и развития Москвы (ДЭПиР) успокаивают, что физлиц, владеющих апартаментами в административно-деловых центрах, перечисленные изменения законодательства не коснутся, поскольку относятся к имуществу организаций. Более того, на минувшей неделе правительство Москвы одобрило закон, по которому налог для бизнеса в 2014 году составит 0,9% кадастровой стоимости и дойдет до 2% лишь к 2018 году.

Частных владельцев нежилых помещений ждет другой неприятный сюрприз: с 1 января 2014 года Москва повысит для физических лиц, владеющих нежилой недвижимостью, ставки имущественного налога. В отношении объектов инвентаризационной стоимостью 1-1,5 млн руб. налог составит 1,5%, свыше 1,5 млн руб. — 2%. «Соответствующий законопроект, которым вносятся поправки в закон города Москвы „О ставках налога на имущество физических лиц“, находится на рассмотрении в Мосгордуме», — говорят в ДЭПиР. Однако, пока речь идет об инвентаризационной, а не кадастровой цене, налоговая нагрузка на граждан останется незначительной. К тому же, согласно оценкам чиновников, в Москве нежилых объектов, которые именно так оценены, не более 1 тыс.

Мария Глушенкова

«Автогражданка», приятная во всех отношениях

— средства страхования —

С13 Кстати, сейчас у Золотой есть все шансы не только отсудить оставшиеся 60 тыс., но и получить со страховщика штраф в размере 50% от невыплаты (30 тыс. руб.). Это возможно благодаря тому, что действие закона «О защите прав потребителей» (ОЗПП) распространяется и на страховые компании. Летом прошлого года Верховный суд РФ выпустил соответствующее постановление, благодаря чему страховщики стали проигрывать автовладельцам в судах.

Минфин же подготовил поправки ко второму чтению, с которыми страховые компании частично выводятся из-под действия ОЗПП. В частности, как поясняет заместитель руководителя департамента финансовой политики Минфина Вера Балакирева, ведомство предлагает убрать штраф 50% от невыплаты. А размер неустойки страховщику за просрочку выплаты установить не в размере 3% от суммы (как в ОЗПП), а в 0,75 от ставки финансирования ЦБ (как в ФЗ «Об ОСАГО»).

«Минфин не скрывает, что эти меры направлены против автоюристов, устроивших на рынке ОСАГО потребительский терроризм», — говорит топ-менеджер крупной страховой компании, попросивший не упоминать его имени. Кроме того, Минфин предлагает обязать автовладельца обращаться сначала в свою страховую компанию, а не к

юристу. Запрет на передачу прав требований третьему лицу до обращения к страховщику на парламентских слушаниях был поддержан. Разумеется, если у автовладельца будут претензии к работе сервиса (станции технического обслуживания будут предлагаться на выбор страховщика) или к страховой компании, никто не может ему запретить уже после обращения пойти в суд.

Цена вопроса

Недавно ВЦИОМ провел опрос по заказу РСА, выяснив, что 72% автовладельцев, которые сталкивались с урегулированием убытков, полностью удовлетворены ОСАГО. Эту статистику можно трактовать как угодно, но законодатели надеются, что в результате повышения выплат число довольных только возрастет. Для этого предлагается закрепить порядок прямого возмещения ущерба (ПВУ), при котором в случае ДТП держатель ОСАГО обращается только к своему страховщику. ПВУ — тот редкий случай, когда решение поддерживают все: и регуляторы, и общественность, и страховые компании.

При всем при том до сих пор нет ответа на вопрос, во сколько обойдется «автогражданка» по итогам реформы. Если раньше Минфин предлагал установить тарифный коридор, то теперь вопрос о тарифе ОСАГО будет решать Банк России. «Это еще вопрос дискуссий», — заявили «Деньгам» в Службе Банка России по финансовым рынкам (ранее ФСФР). Сейчас

базовый тариф в ОСАГО составляет 1 980 руб. А стоимость полиса зависит от множества поправочных коэффициентов, включая регион, мощность авто и безаварийность (коэффициент бонус-малус, который может увеличить цену ОСАГО в 2,45 раза).

Для Москвы калькулятор ОСАГО на сайте РСА показывает, что при аккуратном вождении владелец «Лады» может уложиться в 2 178 руб. Для регулярно попадающего в ДТП водителя Bentley цена ОСАГО может достигать 13 тыс. руб. В регионах дешевле. В выбранном наугад городе Мышкине Ярославской области цена вопроса составила бы 980 руб. и 5 346 руб. соответственно.

Страховые компании категорически против введения тарифного коридора. Независимые оценщики из Международной актуарной компании (IAAC) проводили свои расчеты по заказу РСА. Согласно им, в случае повышения лимита ответственности в части возмещения вреда жизни или здоровью до 500 тыс. руб. базовые ставки по договорам ОСАГО следует увеличить на 42,7%. А в случае повышения лимита ответственности по «железу» до 400 тыс. руб. — на 29,7%. Все вместе это дает рост тарифов на 73%.

«Откуда такие цифры? Ведь повышение страхового лимита до 1 млн руб. в рамках ДСАГО стоит всего 1 тыс. руб., то есть около 25%», — спрашивают у генерального директора IAAC Евгения Яненко. «Клиент, который покупает ДСАГО, то есть платит

за расширение своей ответственности, для страховщика золотой», — объясняет Яненко. — Это же добровольный вид страхования, клиент сознательный, и страховка рассчитывается по совершенно другим тарифам. Раньше в рамках маркетинговых кампаний страховщики предлагали ДСАГО вообще за 1 руб. только для того, чтобы получить такого клиента».

«Если тарифы в ОСАГО вырастут, то в каско они должны снизиться», — уверен Николай Тюриков. Этим он объясняет логику комитета Госдумы по финансовым рынкам, выступившего со скандальной инициативой объединить каско и ОСАГО: «Если владелец каско попадает в ДТП, при этом он не виноват и его ущерб — 90 тыс., то ему эти деньги выплачивает его страховая, а сама получает их от страховой виновника уже по ОСАГО. Если лимит по ОСАГО вырастет до 400 тыс. руб., каско во многом становится бессмысленным».

Из этой же серии и предложение о франшизе в ОСАГО. «Франшиза колоссально повышает лимит выплаты. Так, например, работает ОСАГО в Германии, где полис, который покрывает ущерб порядка €1 млн, стоит из франшизы, чтобы, если, не дай бог, они попадут в аварию или, еще хуже, будет пострадавший в ДТП, не распыляться за это всю жизнь. Это хорошие предложения», — уверен Николай Тюриков.

Правда, в поправках ко второму чтению этих предложений нет. «Их и не было. Речь шла не об объединении каско с ОСАГО, а о распространении системы европротокола, принятого в ОСАГО, на каско», — говорит первый заместитель гендиректора компании «Росгосстрах» Дмитрий Маркаров. При ДТП держателю каско все равно нужно вызывать ГИБДД. «Поэтому речь идет о том, что от ГИБДД в каско тоже нужно отказываться, распространяя, таким образом, европротокол и на каско. Однако сделать это одним махом не получится. Необходимо продумать, как это выстроить процедурно, какие юридические документы — нормативные акты, поправки к законодательству, Правилам дорожного движения — необходимы, чтобы этот механизм работал», — поясняет он.

Однако, по мнению Николая Тюрикова, страховые компании сделают все для того, чтобы европротокол остался благим пожеланием. Например, страховщики никогда не платили по ОСАГО по ущербу здоровью и жизни при ДТП. По статистике страховщиков, выплаты здесь составляли около 1%. Это не нравилось Минздравсоцразвития, потому что лечение пострадавших в ДТП оплачивалось за счет ОМС. Теперь, как поясняют «Деньгам» в Минфине, у потерпевших в ДТП появляется возможность не только получить выплату по ущербу здоровью, но даже получить деньги на лечение не постфактум, а сразу, при установленном пер-

вичном диагнозе (в соответствии с таблицами страховых выплат).

Это может существенно усложнить жизнь страховщиков. Ведь если взять статистику ГИБДД только по смертности на дорогах (а это порядка 30 тыс. человек в год), то соответствующие выплаты обойдутся страховщикам в лишние 15 млрд руб.

Вряд ли страховщики, лоббируя увеличение тарифов по ОСАГО, не понимали, что это возможно только вместе с ростом их ответственности в условиях высокой социальной значимости этого вида обязательного страхования. «Самое большое опасение — это принятие политических решений по ОСАГО, основанных не на статистике и расчетах. В конечном итоге такие решения ударят как раз по конечному потребителю», — говорит директор центра андеррайтинга и управления продуктами СК «Согласие» Дмитрий Кузнецов. «Вы представляете себе, что кто-то выйдет перед 40-миллионной толпой и скажет, что цены на ОСАГО вырастут на 70%? Я — нет», — говорит Яненко. «Страховщики сами взяли в руки лопату и начали рыть себе яму, лоббируя свои поправки к ОСАГО и повышение тарифов. Не исключаю такого сценария, при котором они не выдержат новых лимитов, дискредитируют ОСАГО, создадут государственного страховщика. И этот рынок у них попросту отберут», — предположил один из опрошенных экспертов, пожелавший сохранить анонимность.

Мария Глушенкова