

# ДОМ законодательство

## Игра по-новому

В ноябре московские чиновники наконец-то обратили пристальное внимание на рынок новостроек и приняли сразу два постановления, которые, по оценкам экспертов, изменят расклад сил в этом сегменте. Не отставали и думские законодатели, которые нашли способ пополнить слабеющую казну новыми налогами. К федеральному законопроекту участники рынка отнеслись спокойно, а вот инициативы московских властей обсуждаются весьма оживленно.

### — инициативы —

#### Не платили? Не платите

Ноябрь в уходящем году ознаменовался сразу несколькими значимыми законодательными инициативами на рынке недвижимости Москвы и Подмосквы, причем как на первичном, так и на вторичном. Впервые, депутаты Госдумы в рамках законопроекта, который вносит изменения в Налоговый кодекс относительно местных сборов, постановили увеличить срок владения недвижимостью, по истечении которого доход от продажи освобождается от НДФЛ.

Раньше он составлял три года, и предложение главы комитета Госдумы по бюджету и налогам Андрея Макарова увеличить время владения объектом, после которого он может быть продан без уплаты подоходного налога, до семи лет вызвало бурную полемику в обществе, к которой депутаты, видимо, прислушались. В итоговом документе значится пять лет и, кроме того, сделан ряд послаблений для тех, кому квартира или дом достались не за деньги.

Таким образом, граждане, которые впервые, пуская и недавно, приватизировали свое жилье, получили его по договору дарения либо пожизненного содержания с иждивением, а также благодаря вступлению в права наследства, могут не беспокоиться: в этих трех случаях выручка от сделки налогом не облагается.

#### Проявляя изобретательность

Зато могут забеспокоиться молодые семьи, приобретавшие квартиру небольшой площади недавно и рассчитывавшие на рост доходов и численности своей семьи. Продать одну квартиру и купить другую побольше им вроде бы становится сложнее, но, оказывается, и в этом случае есть вполне легальный путь налоги не платить, замечают юристы ГК МИЦ. Согласно п.п. 2 п. 2



Запрет на строительство апартаментов не коснется апарт-отелей — нового сегмента на рынке частных инвестиций в недвижимость

ст. 220 Налогового кодекса, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Таким образом, среди продавцов, проводящих так называемые альтернативные сделки на вторичном рынке, пострадают только те, кто продает существенно более дорогую недвижимость, чем приобретаемая. Кстати сказать, после перехода на новую систему налогообложения объектов недвижимости, которая предусматривает привязку этих объектов к кадастровой стоимости, таких желающих

может оказаться не так уж и мало. И поскольку новый закон вступит в силу только 1 января 2016 года, у тех, кто продает, например, большие квартиры в центре столицы с расчетом вложиться в новостройку на окраине и чтобы еще осталось на ремонт и путешествия, имеется в запасе год.

А затем, вероятнее всего, предприимчивый российский народ начнет изобретать новые способы ухода от налога, предполагает Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп». Соответственно, появятся дополнительные схемы, повышающие риски сделок на вторичном рынке. «Самый простой вариант — переложить эти затраты на покупателей. Скажем, в сумме договора будет указана только основная сумма, а дополнительно в ячейку будет закладываться сумма налога, которая не будет фиксироваться в договоре».

#### Инвестиции продолжают

О законопроекте довольно спокойно, хотя и с некоторой горечью высказываются и другие эксперты. По всей видимости, объем сделок на вторичном рынке в 2015 году вырастет, поскольку те, кому действительно нужно продать свою недвижимость, спешат сделать это до вступления в силу нового закона, предполагает Дмитрий Коновалов, генеральный директор Текта Групп. «А это, в свою очередь, может повлечь за собой сокращение объема первичного рынка», — добавляет он.

«Очевидно, что новая инициатива российских законодателей негативно скажется на инвесторах», — размышляет Дмитрий Пантелеймонов, директор департамента маркетинга и продаж ГК «Лидер Групп». «Механизм покупки квартир на начальной стадии строительства с целью перепродажи в среднесрочной перспективе части потеряет свою привлекательность».

Впрочем, добавляет эксперт, число инвесторов, которые продают квартиры уже после оформления прав собственности, не так и велико. Большая часть из них реализует объекты на финальном этапе строительства, еще до ввода объекта в эксплуатацию. К тому же, замечает Алексей Харитонов, директор по маркетингу и продажам «ЮИТ Ситистрой», любое агентство недвижимости может оказать услуги по эффективному выходу из проекта на любой стадии.

#### Опальные апартаменты

Гораздо больше волнений среди участников рынка вызвало одно из ноябрьских постановлений московского правительства, которое, как считают некоторые эксперты, поставило точку в борьбе за право строить и продавать комплексы апартаментов, которые иногда в шутку называют «недожильем». За последние пару лет этот формат строительства так бурно развивался, что к нынешнему моменту успел занять до 30% от всего рынка строящегося жилья. При этом никакой законодательной базы, которая должна была бы структурировать предложение, не было, замечает Алексей Белоусов, коммерческий директор Capital Group.

Апартаменты, которые в целом оцениваются на 20–25% дешевле классических квартир, не подпадают под защиту закона 214-ФЗ, регулирующего отношения дольщика с застройщиком, поскольку не являются жильем. Девелопер при строительстве таких объектов не обязан возводить никакой дополнительной инфраструктуры, но ведь нагрузка на существующую сеть, а также детские и медицинские учреждения все равно возникает. По всей видимости, московские власти эта неразбериха изрядно надоела, и в своем ноябрьском постановлении они запретили строительство апартаментов как отдельных капитальных объектов.

В приложении к постановлению, которое само по себе занимает всего несколько строк, имеется перечень видов разрешенного в Москве использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменения коснулись в первую очередь одного из них, включившего «объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания». Теперь о том, что та-

кие гостиницы и какими они бывают, в постановлении разъясняется подробно, а вот «прочие места» из этого пункта исчезли.

Мнения экспертов насчет запрета разделились. Одни предсказывают сокращение спроса на апартаменты и негативный эффект для рынка в целом, другие говорят: наконец-то, сколько можно! Любопытно, что среди тех и других присутствуют представители девелоперских компаний, имеющих в своих портфелях проекты с апартаментами.

«С принятием данного постановления ситуация на рынке апартаментов станет более корректной, прозрачной и честной по отношению к покупателю», — считает Алексей Белоусов. По его наблюдению, большое количество псевдоапартаментов, представленных «тюнингованными» складскими и производственными площадями.

Обойти данное постановление девелоперам будет совсем несложно, подсказывает Мария Литинецкая. Например, застройщик может заявить многофункциональный комплекс с гостиничной функцией, а затем, найдя инвестора, которому интересен рентный бизнес, продать ему часть апартаментов. Таким образом, часть апартаментов будет продаваться, а часть — сдаваться в аренду.

#### Судьба промзон

И все-таки, считает юрист «Сити-XXI век» Василий Шаронов, это решение может оказать негативное влияние на процесс освоения промышленных зон столицы, часть территорий которых девелоперы планировали застраивать именно апартаментами в составе многофункциональных комплексов. «Возведение на этих депрессивных территориях исключительно отелей и гостиниц малоперспективно», — говорит эксперт. «А строительство жилых кварталов на площадках, ранее использованных для промышленного производства, может ограничиваться по санитарным и иным причинам».

Этим постановлением «дело апартаментов» не закончится, убежден Иван Татаринов, коммерческий директор Glincom. Он предполагает, что в ближайшем будущем девелоперов обяжут обеспечивать проекты социальной инфраструктурой, тем более что этот вопрос уже не раз поднимался властями. В этом случае цены на новые апартаменты вырастут, а те, что уже есть в продаже, будут распроданы быстрее, чем ожидалось.

С этим не совсем согласен Александр Пыпин, партнер Provegeno. «Учитывая, что вся эта история уже разрослась в массовое сознание под заголовком „апартаменты — это то, что власти запретили“, диспрос на них может сократиться», — считает аналитик. Впрочем, добавляет он, их ценовое преимущество — козырь, какой трудно побить. Но если к запрету на строительство добавят повышенную налоговую ставку, включая апартаменты в список нежилой недвижимости, то охотников жить в них явно поубавится. Останутся еще, конечно, инвесторы, но кому они будут их продавать — большой вопрос.

Так что, возможно, Борис Азаренко, генеральный директор Vesper, предсказывающий сокращение доли апартаментов в общем предложении жилья до 10% в перспективе трех-пяти лет, в итоге окажется прав.

#### Построить и отдать

Еще одно постановление властей столицы, на первый взгляд довольно грозное, вменяет застройщикам жилья в обязанность возведение социальной и транспортной инфраструктуры «за счет собственных средств в рамках затрат на создание основного объекта» с последующей передачей в собственность города без каких-либо компенсаций.

И хотя, как напоминает генеральный директор компании «Реалити» Евгений Редькин, этот документ фактически закрепляет сложившуюся практику согласований, когда власти соглашались предоставить девелоперу, скажем так, свободу действий в рамках арендованного им земельного участка, все же на это решение одни смотрят с надеждой и оптимизмом, а другие — с растерянностью.

В документе оговаривается, что для строительства поликлиник, детских садов и дорожных развязок власти готовы предоставить до 10% дополнительных земельных участков. Но не бесплатно, а в аренду, да еще на жестких условиях. «В договоры аренды земельных участков,

предоставленных для строительства объектов инфраструктуры, подлежат включению условия, устанавливающие срок осуществления такого строительства, и обязательство арендатора передать эти объекты в собственность города Москвы», — говорится в документе.

В случае же прекращения договора аренды, если в этот момент строительство объектов инфраструктуры не завершено, застройщик обязан «вернуть земельный участок в том состоянии, в котором он его получил». Что при этом происходит с недостроенным, к примеру, школой или подведенным под крышу торговым центром, не сообщается, но если строго следовать букве закона, то перед тем, как вернуть участок городу, их придется снести, а уже начатую дорогу раздолбить и снова засеять травой.

«Конечно, вряд ли на практике дело дойдет до отбойных молотков», — говорит Елизавета Некрасова, генеральный директор Must Have, — но это постановление открывает безграничное поле для давления на застройщиков со стороны чиновников, которые всеми правдами и неправдами будут стараться подвести ситуацию к расторжению договора аренды».

#### Можно и без налога

Другие участники рынка постановлению обрадовались, причем некоторые, как оказалось, его давно ждали и даже сами инициировали. В условиях существующей жесткой конкуренции застройщики сами заинтересованы в создании подобных объектов, считает господин Редькин. «Наличие доступной социальной инфраструктуры является фактором, существенно повышающим привлекательность объекта в глазах покупателя», — добавляет он.

Строительство социальной инфраструктуры и дорог в рамках проекта за свой счет для застройщиков уже не новость, а реальная практика, соглашается Григорий Алтухов, коммерческий директор ФСК «Лидер». «Главная проблема в том, что после готовности таких объектов далеко не все они уходят на баланс города», — признается эксперт. В итоге на строительную компанию ложится эксплуатация построенных объектов, в том числе поиск соответствующего оператора.

В этой ситуации тот факт, что Москва, согласно документу, обязуется в течение месяца с момента ввода в эксплуатацию взять на баланс всю инфраструктуру, построенную застройщиком, можно только приветствовать. «Власти только улучшили положение любого застройщика», — заявляет Дмитрий Старостин, вице-президент AEON Corporation. В свою очередь, Игорь Ладыхук, директор по информационной политике ГК «Мортон», надеется, что в будущем такая же практика будет законодательно закреплена и в Подмосковье.

Больше других рад принятию постановления Андрей Кирсанов, заместитель генерального директора MR Group. Именно он около года назад предложил городским властям дать застройщикам возможность относить издержки инвесторов при строительстве объектов дорожной инфраструктуры в себестоимость всего проекта с целью уменьшить налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

«Этот документ именно тот, которого мы ждали», — говорит господин Кирсанов. — И он полностью учитывает пожелания застройщиков, ведь до нынешнего момента у них было два варианта обеспечить новому жилью новые дороги — и оба крайне невыгодные». Первый вариант предполагал внесение пожертвования в дорожный фонд, в этом случае город расширяет дорожную сеть. Второе решение — за свой счет построить дорогу, а потом подарить ее городу. «В любом из вариантов приходится платить 20-процентный налог на прибыль, поскольку эти средства невозможно внести в число экономически обоснованных расходов по созданию основного объекта», — рассказывает эксперт.

Таким образом, строительство дорог было значительно дороже, чем многие могли себе позволить. Теперь же с точки зрения налогообложения такие проекты станут гораздо более привлекательными для инвесторов. Расходы девелоперов уменьшатся, а вместе с ними и себестоимость жилых проектов. Кто знает, возможно, вместе с себестоимостью снизится и уровень цен на жилье. Хотя бы в среднесрочной перспективе.

Марта Савенко

**VILLAGIO**  
ESTATES

**PARK AVENUE**  
ГОТОВЫ К ЗИМЕ

Поселок Park Avenue напоминает модные кварталы мировых столиц. Просторные таунхаусы премиум-класса — с уютными террасами, панорамным остеклением и облицовкой натуральными материалами — возведены в тихом месте на удалении от оживленных дорог.

В Park Avenue будет комфортно жителям всех возрастов. В поселке запланированы спа-комплекс, ресторан и роскошный лаунж со смотровыми площадками. Рядом расположены детские сады и школы. И услугам владельцев таунхаусов — инфраструктура соседних поселков Villagio Estate и привилегии закрытого клуба.

Таунхаусы Park Avenue уже построены. До 20 января 2015 на 5 готовых домов в поселке действует специальное предложение.

\*Сроки проведения акции: 01.12.2014–20.01.2015. Подробнее на сайте.

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.PARK-AVENUE.SU

ТЕЛ. (495) 974 00 10