

В Европе, Северной Америке и Японии вовсю строят многоэтажные здания с применением несущих деревянных конструкций. Но Россия, имея богатейшие запасы древесины, все еще остается наблюдателем. Для наших граждан дом из дерева — это в лучшем случае дача, в худшем — сарай. Справедливо ли такое отношение, что сверхценного нашли в этом материале за рубежом и появятся ли деревянные небоскребы в России, «Ъ-Дом» разобрался вместе с экспертами.

Достучаться до небес

— технологии —

Запретительный подход

Россия, несмотря на свои имперские амбиции во многих отраслях, лидерство в деревянном строительстве безнадежно упускает. Это раньше все жили в деревянных теремах, а теперь у нас принято возводить дома из бетона и кирпича. По данным Минпромторга, в стране доля деревянного строительства в общем объеме занимает лишь 12%, причем даже в малоэтажном сегменте из дерева возводят не более 25% домов. Для сравнения: в США на долю деревянного строительства приходится 67% рынка, в Канаде — 50%. Даже в Японии, где лесов немного, 45% недвижимости — деревянные строения. Правда, в Японии это необходимость. Оказывается, технологии строительства позволяют возводить из дерева сейсмостойчивые конструкции. Их можно изготавливать и из бетона, но для этого потребуются такое количество материалов, что себестоимость постройки станет неоправданно высокой. Кроме того, здания с бетонными перекрытиями и стенами нужной толщины получались бы слишком тяжелыми.

В России отношение к несущим деревянным конструкциям прямо противоположное, причем на всех уровнях. Например, у нас запрещено возводить из дерева здания выше трех этажей. В глазах чиновников дерево небезопасно: оно якобы легко разрушается, в частности во время пожаров. И зарубежный опыт нашим



Самое большое в мире офисное «зеленое» здание из дерева — Good Wood Plaza в Зеленограде

законодателям не указ. Правда, в последние годы наметились некоторые сдвиги и в части строительства многоэтажных зданий, и в части методов определения огнестойкости построек из дерева. Но до официального признания дерева полноценным

материалом для масштабного строительства дело пока не дошло.

Не все то дерево, что горит

Эксперты рынка недвижимости, которые сами с деревом не работают, как и законодатели, считают, что у этого материала много минусов. «Из всех строительных материалов дерево наиболее уязвимо. Просто потому что оно живое. Почему говорят, что де-

ревянный дом дышит? Потому что так оно и есть. Но при этом дом дает колоссальную усадку в первые три года, мокнет и разбухает во время дождей или снега. Не стоит забывать, что дом из дерева подвержен заплесневению, его одолевают естественные обитатели деревянных построек — насекомые», — считает Леонард Блинов, директор по стратегическому развитию ГКА101.

Неоспоримое обложение

— налоги —

Кадастровая стоимость недвижимого имущества нередко оказывается далека от сегодняшней рыночной реальности. Но именно от нее зависит размер налогов как на владение недвижимостью, так и на ее продажу. «Ъ-Дом» решил разобраться в тонкостях налогообложения, а заодно выяснить, как и кто из владельцев московских квартир и апартamentов может снизить налоговое бремя.

Счет в пользу новостроек

Владение объектом недвижимости — отнюдь не бесплатное удовольствие, и дело не только в регулярном ремонте и коммунальных платежах: есть еще налоги на имущество. С 2015 года в 28 регионах они уже не копеечные, как раньше, поскольку исчисляются теперь не от инвентаризационной стоимости — от кадастровой. А это уже существенные цифры для обладателей дорогостоящих жилых и в особенности нежилых помещений, какими официально являются, например, апартаменты.

Что касается квартир и домов, здесь все просто: если такая жилая недвижимость оценена в кадастре до 10 млн руб., то налоговая ставка составляет 0,1%, от 10 млн до 20 млн руб. — 0,15%, от 20 млн до 50 млн руб. — 0,2%, от 50 млн до 300 млн руб. — 0,3%. Но как только стоимость объекта выходит за пределы 300 млн руб., ставка резко взлетает: в этом случае собственнику каждый год придется выплачивать уже 2% от кадастровой стоимости. Но таких квартир на вторичном рынке жилья — единицы, утверждает Анатолий Довгань, директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России. Ведь для того, чтобы

квартира получила подобную оценку, необходимо выполнение двух условий: высокая кадастровая стоимость квадратного метра и большая — от 350 кв. м — площадь. По его сведениям, максимальные, по версии кадастра, цены — от 800 тыс. руб. за 1 кв. м — зафиксированы всего в пяти домах столичного Центрального округа, расположенных в Большом Знаменском, Колымажном, 2-м Обыденском, Курсовом и 1-м Зачатьевском переулках. «Мы полагаем, что в Москве насчитывается не более 10–12 жилых объектов с кадастровой стоимостью выше 300 млн руб.», — резюмирует эксперт.

Другое дело — рынок московских высокобюджетных новостроек. Здесь, как подсчитали аналитики «Метриум Групп», около 3% от суммарного объема предложения составляют квартиры, оцененные дороже 300 млн руб. — в абсолютных цифрах это около сотни объектов. Мария Литинецкая, управляющий партнер компании, замечает, что известны и обратные примеры: «В Москве есть как квартиры, так и апартаменты — и на вторичном, и на первичном рынке жилья, кадастровая стоимость которых исчисляется парой миллионов рублей, а рыночная — сотнями миллионов».

Хорошие и плохие

Кстати, об апартаментах: с конца прошлого года в налогообложении таких объектов все стало отнюдь не так просто и ужасно, как раньше. До конца октября все, кто приобрел нежилые помещения (а именно таков юридический статус апартаментов), входящие в состав административно-делового или торгового центра, могли быть уверены: их налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.



НОВЫЕ ДОМА
ЛЕГЕНДАРНОГО КВАРТАЛА



ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ

СКИДКА
-15%**

от 7,5**
млн руб.



Парк «Версаль. XXI век».



Парк «Версаль. XXI век» и теннисный корт во дворе



Интерьер междквартирного холла корпуса 9

- ОРИГИНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА
- РОСКОШНЫЙ ДИЗАЙН ХОЛЛОВ
- ПАРК МИРОВОГО УРОВНЯ «ВЕРСАЛЬ. XXI ВЕК»
- ТЕННИСНЫЙ КОРТ ВО ДВОРЕ
- ИННОВАЦИОННЫЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР – ПРОГИМНАЗИЯ «ХОРОШКОЛА»



Вид на квартал со стороны бул. Генерала Нарбышева



Прогимназия «Хорошкола»



КРОСТ концерн

узнайте больше на сайте: KROST.RU

495 135 17 34

ООО «ЛСВ «КРОСТ» Проектная декларация на сайте: www.krost.ru * Южный Парк. ** Скидки до 30 апреля 2017 г. Цена с учетом скидки.