

ДОМ



Как майские праздники повлияли на рынок жилья **2** | Почему Петербург вдвое дешевле Москвы **5** | Какие российские города конкурируют с Сочи **6** | Зачем нас обязывают приватизировать землю **7** | Как сделать дом звуконепроницаемым **8**



Самые красивые коттеджные поселки в Подмосковье появляются на месте бывших санаториев, домов отдыха, пионерских лагерей. Потенциальный покупательский спрос на дома в таких проектах огромен, однако количество предложений невелико. Почему?

Салют из прошлого

сектор рынка

В списке не значатся

Начать в Подмосковье строительство на месте заброшенного санатория, дома отдыха или пионерского лагеря на первый взгляд не просто, а очень просто: по данным корпорации «Инком», на рынке оптовой торговли землей доля таких предложений составляет около 15%. Варианты самые разные и по удаленности от Москвы, и по размеру участка, и по цене. Так, за 24 млн руб. можно приобрести бывшую турбазу на берегу Оки (107 км от Москвы по Симферопольскому шоссе). Объект занимает 3,4 га и соседствует с аналогичной по характеристикам и тоже заброшенной базой отдыха, которая также выставлена на продажу.

За 85 млн руб. можно стать владельцем бывшего пионерского лагеря, расположенного в 80 км от МКАД по Киевскому шоссе на берегу реки Протвы. Как сообщает продавец, на лесной территории 6,4 га есть несколько строений площадью 700–2000 кв. м, два трансформатора по 400 кВт и две водозаборные скважины. А располагая 120 млн руб., можно приобрести и участок с постройками у «большой воды». Такую сумму просят за законсервированный детский оздоровительный лагерь (10 га территории и 5,5 тыс. кв. м построек разного назначения и состояния) на берегу Рузского водохранилища (100 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Во столько же обойдется рыбное хозяйство площадью 113 га, 60 га из которых занимает десяток различных водоемов. Располагается хозяйство в 100 км от Москвы по Минскому шоссе.

Окрестности большинства таких объектов чрезвычайно привлекательны: строения располагаются в естественных лесных массивах, рядом с водоемами, по территории объектов проложены дороги, есть коммуникации. Однако количество желающих приобрести такие «райские уголки» невелико. Основная причина в юридическом статусе земли: как правило, это земли рекреационного использования. Согласно статье 98 Земельного кодекса РФ, такие земли предназначены «для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан». Располагаться на них могут исключительно дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. Дома индивидуального пользования, предназначенные для постоянного проживания, в этом списке не значатся. То есть коттеджные поселки на таких территориях возводить запрещается.

Ставка больше, чем жизнь

Единственный способ решения проблемы — инициировать перевод земель в другую категорию, придав им статус «под индивидуальное жилищное строительство». Последовательность необходимых для этого действий описана в ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Однако на практике пройти этот путь мало кому удается.

«Как только земля приобретает статус ИЖС, на нее начинают распространяться все нормы, касающиеся территорий такого назначения, — рассказывает Олег Артемьев, генеральный директор девелоперской компании «Высота» (ведет несколько жилых проектов в бывших рекреационных зонах), — в частности, нормы по обеспечению населения медицинскими, образовательными и прочими услугами. А поскольку муниципальных детских садов, поликлиник и других подобных объектов обычно не хватает, это может стать поводом для отказа в переводе земли в иной статус. Хотя я с трудом представляю себе человека, который, купив коттедж в бывшей рекреационной зоне, станет пользоваться условно бесплатной больницей или поведет своего ребенка в государственную школу. Но нормы зачастую перевешивают любой здравый смысл».

Виктор Верменников, который ведет проект «Санател» на месте бывшего санатория, предлагает искать причины трудностей перевода земель в налоговый законодательстве, поясняя, что земельный налог, взимаемый с территорий рекреационного назначения, заметно превышает тот, которым облагаются земли под ИЖС. Действительно, как указывается в статье 394 Налогового кодекса РФ, максимальная ставка земельного налога для территорий, занятых жилищным фондом, составляет 0,3%. Столько же взимается за земли, используемые «для сельскохозяйственного производства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства и дачного хозяйства».

(Окончание на стр. 4)

Игра в понижение

ипотека

За два года восстановления после кризиса подешевели все виды розничных кредитов, включая ипотеку. Тем, кто брал кредиты, когда ставки по ним только начали снижаться после кризиса, банки могут предоставить возможность рефинансирования. Однако ставка по такому кредиту будет находиться в верхней границе рынка либо клиенту придется уплатить комиссию и понести дополнительные расходы при реоформлении кредита.

Снятие заградений

Последние полтора года были отмечены постепенным снижением ставок по всем видам кредитов относительно кризисного уровня 2008–2009 годов. В течение почти двух лет с начала кризиса Банк России постепенно снижал ставку рефинансирования, которая является относительным индикатором стоимости денег для участников рынка, банки снижали ставки по кредитам компаниям и частным лицам. К середине 2011 года банки даже вернулись к активному кредитованию компаний-застройщиков, работа с которыми считалась весьма рискованным делом со времени падения отрасли в 2008 году. Параллельно шло восстановление объема выдачи и снижение стоимости кредитов для частных лиц. Если в кризисное время с октября 2008 по середину 2009 года ставки по потребительским кредитам составляли в среднем 22–30%, то сейчас это 13–19%. Ставки по автокредитам снизились за это время примерно на пять процентных пунктов, до 10–13% годовых.

Если во время кризиса банки практически не выдавали ипотеку, устанавливая заградительные 18–30% годовых на такие виды кредитов, то сейчас средние ставки по ним составляют в среднем 10–14% годовых.

(Окончание на стр. 3)

ЗАВИДОВО

БОЛЬШЕ ЧЕМ КУРОРТ



Завидово — продуманная концепция загородной жизни. Здесь создана атмосфера и инфраструктура престижного курорта. Дома у воды, гольф-поле международного класса, две благоустроенные марины, километры пешеходных набережных и пляжей на территории 400 гектаров — всё это уже построено. Начинается продажа готовых домов и участков в гольф-яхт-клубе Завидово.

**ГОТОВЫЕ ДОМА
и УЧАСТКИ**

(495) 739-73-73

ZAVIDOVO.COM