



Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 23 октября 2014 №51

kommersant.ru

4 Насколько вырастут ставки по ипотечным кредитам уже к концу этого года

11 Как изменится коттеджный рынок на Новорижском шоссе после завершения его реконструкции

13 Какие элитные новостройки Москвы наиболее привлекательны для частных инвесторов

В 1990-е годы территории пионерских лагерей и санаториев массово застраивались коттеджными поселками. Сегодня на рынке продается очень много рекреационных объектов, но застройщиков эти предложения почти не интересуют. В чистом поле, объясняют девелоперы, строить выгоднее и проще.

История с ландшафтами

— территории —

Пионеры лагерной застройки

Загородный рынок Подмосковья зародился на развалинах санаториев, детских лагерей, баз отдыха, построенных в советское время. В 1990-е годы очень много рекреационных объектов закрылось из-за отсутствия финансирования, и многие были преобразованы в коттеджные поселки, говорит генеральный директор Unicom Group Дмитрий Симанин. Это вполне логично, ведь базы отдыха и санатории располагались в местах с хорошими природными характеристиками, как правило, по соседству с лесом, речкой или озером.

Природные характеристики — это основное преимущество застройки рекреационных объектов. Но не единственное. Очевидными плюсами для девелоперов, замечает управляющий партнер компании ZIP Realty Евгений Скомооровский, являлось наличие инженерной инфраструктуры, дорог, а также сложившейся ландшафтной планировки, что позволяло им существенно сэкономить. Несколько позже, добавляет риэлтор, коттеджные поселки начали возводить и на землях поселений, но, как правило, они строились на престижных направлениях и только в непосредственной близости к Москве. В итоге, по данным генерального директора агентства Point Estate Тимура Сайфутдинова, к 1998 году загородный рынок Московской области насчитывал порядка 30 жилых проектов, из которых более половины приходилось на коттеджные поселки, построенные на землях бывших санаториев и пансионатов. В качестве примера, замечает Игорь Тучков, можно привести коттеджные поселки «Заповедный», расположенный на Каширском шоссе,



«Зеленый бор» — на Ярославском и поселок «Жемчужина» на Калужском шоссе.

Однако несмотря на обилие проектов, построенных на месте рекреационных объектов, оценить затраты девелоперов на приобретение бывших пионерских лагерей и санаториев эксперты затрудняются. «Как правило, покупки подобных территорий происходят благодаря наличию у застройщика административных ресурсов», — объясняет руководитель загородного департа-

мента агентства Contact Real Estate Алсу Хамидуллина, — и как-либо оценить такие сделки довольно сложно».

На землях президента

В начале 2000-х годов началась настоящая волна застройки инфраструктурных объектов, которая затронула самые престижные санатории, где в свое время отдыхала советская элита. В частности, как замечает управляющий партнер «МИЭЛЬ — Загородной недвижимо-

сти» Владимир Яхонтов, на территории санатория «Десна» на Калужском шоссе, который относится к управлению делами президента, был выделен участок под строительство таунхаусов. «Еще на стадии строительства этого проекта начался покупательский бум», — вспоминает он. — Таунхаусы без отделки и земельного участка продавались за \$2,5–3 млн, что было, как минимум, в два-три раза дороже аналогичных предложений в других поселках». c15

Старые налоги по новым правилам

— споры —

С нового года в России будет действовать новая система взимания налога на недвижимость: ставки будут рассчитываться исходя из кадастровой стоимости объекта, что приведет к росту налога в несколько раз. В связи с этим эксперты советуют собственникам жилья следить за изменениями в кадастре и подготовиться к возможному оспариванию оценки.

Ждем перемен

После того как президент внес изменение в налоговое законодательство, в России был принят новый порядок расчета налога на недвижимость, предусматривающий переход до 2020 года к расчету налога на имущество физических лиц исходя из его кадастровой стоимости. «Кадастровая стоимость фактически приравнена к рыночной. Таким образом, в среднем размер налога возрастет в три-пять раз, а для дорогостоящей недвижимости — в десять раз», — говорит адвокат МКА «Клишин и партнеры» Мария Хохлова. До 20 ноября 2014 года каждый регион должен установить, с какого числа после 1 января 2015 года он начнет применять на своей территории порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов. С 2020 года при расчете налога по всей стране будет исполь-

зоваться только кадастровая стоимость имущества.

«Если ранее налоговая база формировалась на основании инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, то в соответствии с изменениями налог на имущество будет определяться исходя из кадастровой стоимости объекта», — объясняет руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Наталья Стенина. Кадастровая стоимость устанавливается государством централизованно и, в отличие от инвентаризационной стоимости, должна быть приближена к рыночной стоимости объекта. Ставка для большинства объектов составит 0,1%, но может быть увеличена на местном уровне — правда, не более чем в три раза. По словам Марка Ровинского, заместителя руководителя налоговой практики адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», уровень налоговых ставок остался на прежнем уровне. Сейчас инвентаризационная стоимость определяется органами технического учета и технической инвентаризации (БТИ), а ключевыми параметрами при такой оценке выступают: площадь объекта, коммунальная инфраструктура, срок эксплуатации и коэффициент качества. Таким образом, старая квартира в центре Москвы оказывается дешевле, чем новостройка на окраине города. c6

ЛАЙНЕР

Дом на Ходынке

ВАШИ ПРАВИЛА ПОКУПКИ

ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

M²

%

☕

🎁

🎵

🚲

🚗

МАГИСТРАТ

ООО «МАГИСТРАТ», УСЛУГИ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

+7(495)

232-08-08

liner-dom.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

Срок проведения акции с 01 октября 2014г. по 31 декабря 2014г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по тел.: (495) 232-0808

реклама