

«КАДАСТРОВЫЙ ВОПРОС» В МОСКВЕ

Обзор по результатам мониторинга открытых источников за 2014 год

Содержание

ХАРАКТЕРИСТИКА ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	2
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕМЫ	3
ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	3
ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	5
ХРОНИКА РЕШЕНИЙ ПОСЛЕДНЕГО ВРЕМЕНИ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	7
ТИПОЛОГИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	11
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	14
<i>Промзоны и коммерческая недвижимость.....</i>	<i>15</i>
<i>Данные Russian Research Group (RRG) по рынку коммерческой недвижимости Москвы</i>	<i>16</i>
СУДЕБНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	18
СТРАХОВОЙ АСПЕКТ КАДАСТРОВОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	19
МНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
О ВВЕДЕНИИ ПОРЯДКА РАСЧЕТА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И СВЯЗАННЫХ С ЭТИМ ВОПРОСОВ УЧЕТА ДОХОДНОСТИ	20
<i>Представители городской администрации</i>	<i>20</i>
<i>Представители частных компаний</i>	<i>22</i>
ПРЕДСТАВИТЕЛИ КОМПАНИЙ – О СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ	23
ПРЕДСТАВИТЕЛИ КОМПАНИЙ – О СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	24
ВЫВОДЫ	26

Характеристика источников информации

Информация о кадастровой системе Москвы собиралась в виде совокупности представленных в рамках отчетного периода сведений о структуре землепользования, а также расположенных на столичных территориях объектах, с точки зрения их ресурсного, инвестиционного и доходного потенциалов. Сюда же включаются вопросы прав собственности на них, а также вопросы развития связанных с ними компонентов городской инфраструктуры.

Информация отбиралась двумя способами: **1)** из новостных лент профильных ведомств и деловых онлайн-СМИ и **2)** целевым поиском статистики в виде таблиц, инфографики и диаграмм. В виду большого объема информации лент в двух случаях пришлось ограничиться последним кварталом (Департамент градостроительной политики Москвы) и декабрем (Информационный Центр Правительства Москвы) 2014 года.

Всего отобрано новостных публикаций: 112, из них:

- РБК – 12
- Департамент городского имущества Москвы – 13
- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним – 12
- Информационный Центр Правительства Москвы – 28
- Федеральная Антимонопольная Служба – 7
- Росимущество – 4
- Департамент градостроительной политики Москвы – 36

Отдельным приложением приведены данные Росреестра в 4 разделах.

В отобранных публикациях выделены ключевые слова, соответствующие теме:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| • кадастр | • капитализация |
| • налог | • коммерческий |
| • инвестиции | • торги |
| • собственник | • стоимость |
| • собственность | • цена |
| • деньги | • жилье |
| • доход | • жилые/нежилые помещения |
| • финансирование | • миллиардов |
| • продажа | • миллионов |
| • аренда | • трлн |
| • недвижимость | • млрд |
| • квадратных метров | • млн |
| • тысяч га | • тыс |
| • бюджет | • рубли |
| • оборот | • доллары |

Общая характеристика темы

Основания введения кадастровой оценки недвижимости

Ситуация с земельным кадастром Москвы завязана на вопрос о способах налогообложения объектов недвижимости из расчета так называемой «кадастровой стоимости», приближенной к рыночной, учитывающей характеристики доходности объекта. До сих пор большинству объектов недвижимости Москвы, равно как объектам в других регионах России, давалась восстановительная оценка стоимости на основании технико-инвентарного состояния (оценка БТИ) – значительно ниже рыночной.

Стоимость жилья в Москве относительно ее стоимости в других регионах



http://rucountry.ru/note/stoimost_kvartiry_po_ocenke_bti_infografika_103821.html#ad

Общий объем недвижимости Москвы сегодня превышает 45 млн. кв. метров, за 2014 года введено порядка 1,6 млн. кв. м. При этом большая часть недвижимости обременена социальной инфраструктурой и выведена из рыночного оборота (всего на нее было затрачено 10 млрд. рублей бюджетных средств). В реставрацию исторических объектов (сконцентрированных ближе к центру – зоне наибольшей доходности) в 2014 г. вложено 19 млрд. руб. (на 1,3 млрд. руб. больше по сравнению с аналогичным периодом 2013 г.). В транспортные узлы на к. 2014 г. планируется инвестировать \$30 млрд. При этом примерный объем инвестиций в коммерческую застройку может составить 140 млрд рублей. (По оценкам мэрии и Стройкомплекса Москвы до «черного вторник» 16.12.2014.)

Кадастровая оценка стоимости недвижимости осуществляется из расчета показателей:

1. типа имеющегося объекта (квартира, офис, склад, дом и т.п.);
2. его площади;
3. технических характеристик (этажность, материалы конструкций, год постройки);
4. места расположения (ближе или дальше от центра и концентрации источников дохода);
5. экономических показателей существующей и ожидаемой доходности бизнесов, связанных с объектом недвижимости.

Экспертами рынка утверждается (<http://www.zemer.ru/info/articles/16885/>), что при отсутствии хотя бы одного из параметров 1-4 сделать кадастровую оценку невозможно. Между тем, никем или почти никем при разговоре о кадастровом налогообложении не учитывается фактор 5; его

особенность в том, что он выходит за отраслевые рамки рынка недвижимости, а потому почти все комментарии по поводу него, как правило, носят самый общий характер.

Расчет ставок кадастрового налога определяется следующим образом:

Стоимость объекта недвижимости	Налоговая ставка
До 10 млн. рублей	0,1%
10-20 млн. рублей	0,15%
20-50 млн. рублей	0,2%
50-300 млн. рублей	0,3%
300 млн. рублей	2%

В соответствии с законом города Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц» устанавливаются следующие налоговые ставки:

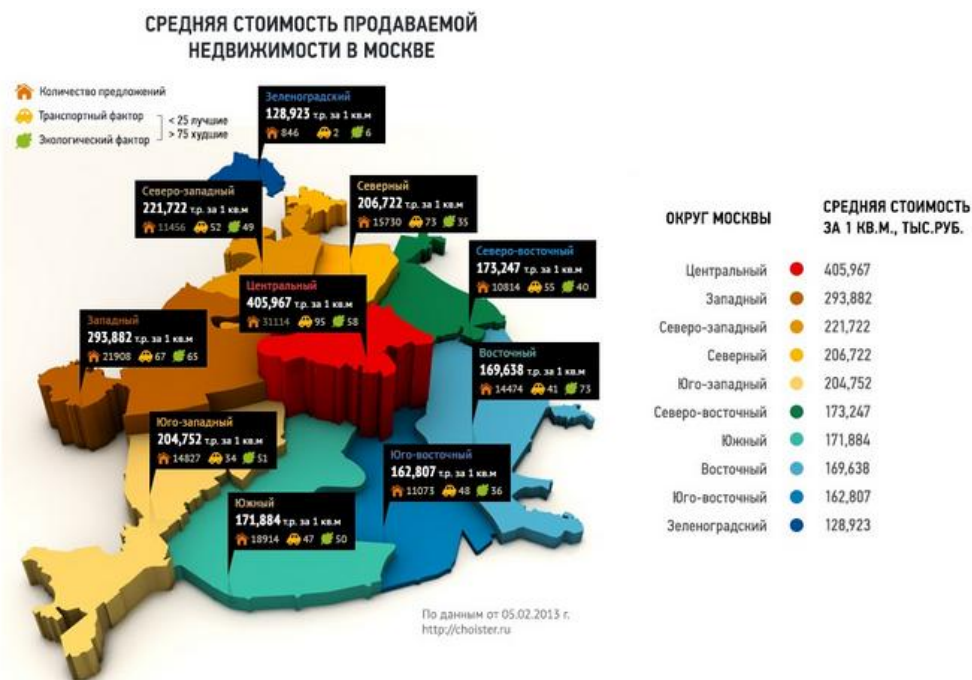
- 1) в отношении жилых домов, квартир, иных жилых помещений независимо от площади, а также хозяйственных построек площадью до 50 кв. метров: при кадастровой стоимости одного объекта до 10 млн. рублей (включительно) – 0,1% (77% от общего числа квартир в городе); - свыше 10 млн. до 20 млн. рублей – 0,15%, (20% от общего числа квартир в городе); - свыше 20 млн. до 50 млн. рублей – 0,2% (2% от общего числа квартир в городе); - свыше 50 млн. до 300 млн. рублей – 0,3% (менее 1% от общего числа квартир в городе);
- 2) в отношении гаражей и машиномест – 0,1%
- 3) в отношении объектов незавершенного строительства (если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом) – 0,3%;
- 4) в отношении прочих объектов недвижимости – 0,5%.

<http://www.commercialrealty.ru/new.php?id=123612>

Цены на недвижимость в динамике (на 2014 г.)



Цена недвижимости, по районам города (2013)



http://rucountry.ru/note/srednyaya_stoimost_prodavamaei_nedvigimosti_v_moskve_infografika_103806.html#ad

Проблемы кадастровой оценки недвижимости

Осуществить кадастровую оценку недвижимости в крупнейшем городе с развитой системой бизнес-коммуникаций, каковым является Москва, гораздо легче, нежели в других регионах страны, тем более с учетом падения экономической активности. В настоящее время в МО облагается налогом лишь половина из 6,3 млн. объектов госкадастра (ГКН) по причине недостаточности сведений.

То, что до сих пор кадастровая стоимость посчитана не везде, связано с рядом ограничивающих обстоятельств:

- применение права вводить кадастровое налогообложение на подведомственной территории не обязательно до проведения стоимостной оценки всей территории, что до сих пор сделано далеко не везде;
- отсутствуют исчерпывающие основания для агрегированной оценки недвижимости по факторам доходности (близости к логистическим, торговым и административным центрам, а также к потребителям, объем издержек и рынков, связанных с данным объектом недвижимости) – неясен полный перечень этих факторов и принципиальная возможность его составления;
- в России действует подоходный налог со сделок стоимостью более 1 млн. рублей, а потому официальная стоимость недвижимости занижается, что создает дезинформацию в отчетной статистике и препятствует принятию адекватных управленческих решений в налогообложении (впрочем, в случае создания предлагаемых некоторыми экспертами рынка информационных систем проблема статучета в принципе может быть решена; учет сделок ведет Росфинмониторинг);
- в ходе введения кадастровой системы ожидаются многочисленные правонарушения со стороны муниципальных властей в отношении граждан (в России их 23 тыс.), что в условиях растущего недоверия граждан к системе государственного управления в целом, общей

нерешенности жилищной проблемы, ухудшающейся экономической конъюнктуры и ужесточения полицейских мер контроля способно резко увеличить уровень социальной напряженности.

Последнее из приведенных обстоятельств является наиболее значимым, поскольку владелец домохозяйства, расположенного на объекте недвижимости, является наиболее массовым собственником, наименее склонным менять свой статус под действием экономических конъюнктур, но наиболее уязвимый перед этими действиями. Очевидно, что увеличение фискальной ренты с недвижимости связано с бюджетными дефицитами последнего года – по оценкам членов правительства (Силуанов, Голикова), после «черного вторника» 16.12.2014 ресурсов Резервного фонда хватит от силы на 1,5-2 года, в связи с чем планируется увеличение доходных статей бюджета, основными в которых после нефти являются налоги.

Как и почему растёт земельный налог в России

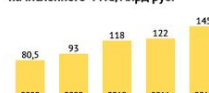
О новом налоге на недвижимость, который будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости

Средняя сумма платежа по земельному налогу в РФ, руб.

● Средний размер платежа – сумма, приходящаяся на одного налогоплательщика за налоговый период



Объём земельного налога, начисленного ФНС, млрд руб.



Увеличение размера налога может происходить из-за вступления в силу актуализированной кадастровой стоимости. Оценка земель производится по решению местных органов власти не реже одного раза в пять лет

Новый налог на недвижимость для физических лиц

● Единое уведомление, срок уплаты – до 1 ноября

● Вводится с 2014 г. в некоторых российских регионах

● Вводится с 2018 г. для всех регионов без исключения



Ставки налога, если общая кадастровая стоимость недвижимости не выше 300 млн руб.



Ставки налога, если общая кадастровая стоимость недвижимости превышает 300 млн руб.



В настоящее время объекты недвижимости, в отличие от земельных участков, облагаются налогом исходя оценки БТИ (бюро технической инвентаризации)

По материалам информационного агентства РИА Новости.

http://rucountry.ru/note/zemelnyi_nalog_s_chem_svyazan_rost_infografika_85456.html#ad

Хроника решений последнего времени в сфере регулирования налогообложения недвижимости

Дата	Событие
2004	Первая постановка вопроса о кадастровой оценке недвижимости в рамках федерального законопроекта.
01.01.2012	Изменение срока пересмотра кадастровой стоимости недвижимости с 5 лет до 1 года.
01.09.2012	Прекращение осуществления деятельности БТИ, превратившихся в кадастровых инженеров.
11.2013	Принятие Госдумой РФ закона, обязывающего переходить на налогообложение по кадастровой стоимости.
2013	Подписание мэром Москвы С.Собяниным постановления № 805 об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства Москвы.
2014	Предоставление Правительством РФ права муниципальным властям регионов перейти на кадастровую оценку в рамках решения задачи пропорционального налогообложения.
01.2014	Утверждение Правительством Москвы списка из 1842 зданий с площадью свыше 5 тыс. кв. м. и торгово-офисным функционалом, которые должны перейти на новое налогообложение. Согласно решению, первоначально на такое налогообложение переведут собственников зданий, используемых под торговлю и офисы, с площадью свыше 5 тыс. кв. м.
04.2014	Заключение мэрией Москвы инвестиционных соглашений на ряд объектов недвижимости города в ходе инвестиционной конференции «Российско-Китайский диалог: развитие инвестиционного сотрудничества».
Сер. 2014	Внесение Минэкономразвития РФ предложения запретить регионам проводить массовую кадастровую оценку чаще чем раз в три года (до того момента право кадастровой оценки – 1 раз в год).
06.2014	Одобрение Правительством РФ законопроекта, предусматривающего безвозмездное представление правоохранительным органам и судам кадастровой информации из ЕГРП и Государственного кадастра недвижимости.
02.06.2014	Судебное оправдание решения УФАС Москвы о признании Правительства Москвы нарушившим п.5 ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» с выдачей предписания об устранении нарушения, состоящего в требовании получения разрешения на перепланировку исключительно в ГУП «МосжилНИИпроект».
23.06.2014	Письмо Росреестра № 14-исх/07086-ГЕ/14 «О реконструкции объектов недвижимости» от 23 июня 2014 года в ответ на письмо Министерства экономического развития № Д23и-478 от 20.02.2014, в котором даны пояснения относительно реконструированных объектов недвижимости и порядка их кадастрового учета в соответствии с порядком документального оформления.
11.07.2014	Принятие Госдумой РФ во втором и третьем чтениях изменений к закону «Об оценочной деятельности», согласно которому частота проведения кадастровой оценки ограничена тремя годами, а ее досудебное обжалование для юридических лиц стало обязательным. Законопроект принят большинством депутатов, поправки вступят в действие 01.04.2015.
27.08.2014	<p>Утверждение Правительством Москвы постановления № 490-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП», согласно которому:</p> <ul style="list-style-type: none"> • субарендатор будет платить ежегодно те же 2% от кадастровой стоимости, но уже только за передаваемую часть земельного участка (ранее – 2% за весь

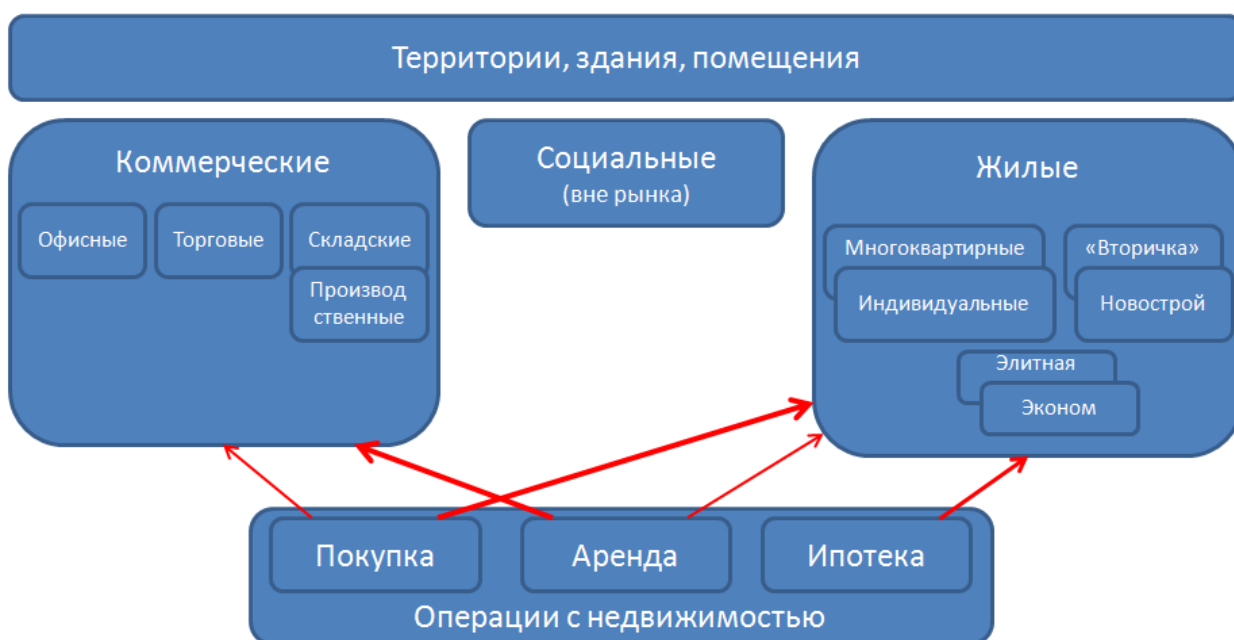
	<p>участок);</p> <ul style="list-style-type: none"> • арендная плата за землю под платными автодорогами устанавливается условиями концессионного соглашения, но не более 1% от кадастровой стоимости участка; • департамент горимущества Москвы уполномочен принимать решения о предоставлении рассрочки по такой оплате без наличия соответствующего решения Градостроительно-земельной комиссии, что ускоряет сроки процедуры.
27.08.2014	Безвозмездная передача ТУ Росимущества по Москве государственную собственность города Москвы объектов недвижимого имущества на территории ВДНХ во исполнение поручения Росимущества от 15 августа 2014 г. № ИБ-07/35202.
09.09.2014	Решение ТУ Росимущества по Москве о передаче 109 квартир из собственности города в собственность Минобороны РФ.
10.2014	Выявление УФАС по Москве нарушений конкурсной процедуры выбора подрядчика по ремонту цирка на просп. Вернадского.
10.2014	Заявление мэра Москвы С.Собянина о планах создания 48 «народных парков» площадью 98,8 га в Москве в 2015 г. за счет частных инвестиций.
06.10.2014	Подписание В. Путиным поправок в Налоговый кодекс РФ, позволяющих местным властям с 2015 года взимать налог с кадастровой стоимости квартир.
07.10.2014	Утверждение Правительством Москвы инвестпрограммы до 2018 г. Объем финансирования составит более 1,5 трлн. руб. На 2014 год приходится 408,5 млрд. руб., на 2015-й – 373,6 млрд., на 2016-й – 369,3 млрд., на 2017-й – 386,2 млрд. руб.
07.10.2014	Решение АС Москвы об удовлетворении штрафа УФАС Москвы в размере 300 тыс. рублей за незаконную установку рекламных конструкций на многоквартирных домах в отношении ООО «Чистый город».
14.10.2014	Принятие Мосгордумой кадастровой стоимости квартиры в качестве базы для исчисления налога для пополнения бюджета на 2015 г.
15.10.2014	Заявление пресс-службы Департамента экономики Москвы о том, что для 74% москвичей ставка вводимого с 01.01.2015 (кадастрового) налога будет ниже в три раза, чем это предполагают федеральные стандарты.
22.10.2014	Принятие Мосгордумой в первом чтении законопроекта «О налоге на имущество физических лиц», который предусматривает расчет ставки налога на имущество исходя из кадастровой стоимости.
27.10.2014	Размещение на официальном сайте Минэкономразвития РФ письма Департамента недвижимости данного министерства № Д23и-3277 «Об определении площади здания, помещения», согласно которому определен порядок внесения изменений в документацию на объекты недвижимости.
11.2014	Проведение третьего этапа кадастровой оценки земель и объектов капитального строительства в Москве.
07.11.2014	Вступление в силу исчерпывающего перечня административных процедур в жилищном строительстве, подготовленного в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
18.11.2014	Утверждение на заседании Правительства Москвы результатов кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства в городе Москве на период 2015-2016 гг.
19.11.2014	Принятие депутатами Мосгордумы в третьем и окончательном чтении закона о дифференциации стоимости пяти видов патентов, вступающий в силу с 01.01.2015 (аренда жилья; розничная торговля и общественное питание; пассажирские и грузовые перевозки). Согласно закону, стоимость патента на сдачу жилья в аренду будет зависеть от площади и месторасположения квартиры. Ожидаемый доход городского бюджета от его действия – до 600 млн

	руб.
20.11.2014	Одобрение проектов развития ряда промзон и иных перспективных городских территорий на заседании Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) Правительства Москвы под председательством мэра С.Собянина.
22.11.2014	Вступление в силу изменений в Налоговый Кодекс РФ (ст. 333.33) на основании ФЗ № 312-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» от 22.10.2014, определяющих сумму госпошлины при регистрации ипотеки или других юридических действиях, в том числе внесении сведений в ЕГРП об ипотеке при обременении прав на недвижимость, а также устанавливающие порядок определения госпошлины при регистрации юридически значимых действий между физическими и юридическими лицами.
24.11.2014	Публикация Правительством Москвы новых результатов кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства. Согласно документу, кадастровая оценка на московскую недвижимость устанавливается на 2 года.
05.12.2014	Внеплановая проверка ФАС пяти конкурсов на нанесение разметки на территории плоскостных парковок в столице, объявленных ранее ГКУ «Администратор московского парковочного пространства» (АМПП), на предмет нарушений. Ранее в блогах появилась информация о том, что АМПП объявил конкурсы на нанесение разметки на тех парковках, где она уже существует, а также о невыполнимых условиях конкурсов.
09.12.2014	Одобрение проекта закона столицы «О торговом сборе» на прошедшем заседании Правительства Москвы. Согласно проекту, для предпринимателей, осуществляющих торговлю в стационарных объектах площадью свыше 50 кв. м торговый сбор составит стоимость патента плюс 50 руб. за каждый дополнительный квадратный метр в квартал, что в 10 раз меньше текущего уровня налоговой нагрузки.
11.12.2014	Решение Межведомственной комиссии (МВК) Москвы о проведении проверки 24 объектов недвижимого имущества предмет фактического использования зданий и нежилых помещений для внесудабного решения вопросов налогообложения.
13.12.2014	Решение ФАС о признании префектуры СВАО Москвы, ООО «ПАБЛИСИТИ-БИЛДИНГ» проект N 2» и РБОФ «Паблсити» нарушившими закон «О защите конкуренции» при проведении торгов на выполнение работ по капремонту 48 дворовых спортивных площадок.
15.12.2014	Подписание договора купли-продажи 39 кинотеатров в аукционном зале Департамента города Москвы по конкурентной политике. Со стороны продавца договор подписал генеральный директор ГУП «ОДУИКК» Александр Бурков, со стороны покупателя – генеральный директор ООО «Эдисонэнерго» Григорий Печерский
19.12.2014	Одобрение комиссией правительства по законопроектной деятельности законопроекта о страховании жилья от стихии. Согласно документу, на получение нового дома в собственность могут рассчитывать только те, чьи дома были застрахованы от природных бедствий.

Типология владельцев недвижимости

Для понимания значения и последствий введения кадастровой системы налогообложения в Москве оказывается необходимым оценить ее с точки зрения ситуации в основных секторах рынка недвижимости, где предполагается потенциальная доходность с объектов налогообложения, (прежде всего, это массовые рынки жилой и коммерческой недвижимости), а также представить некий пул мнений отраслевых экспертов, выступающих спикерами отрасли в открытых источниках, формирующих агрегированную оценку состояния отрасли. В сочетании со статистическими данными, иллюстрирующими эти мнения либо расходящимися с ними, оказывается возможным понимание отношения к новому закону со стороны основных заинтересованных сторон.

Общая типология объектов недвижимости



Общим трендом как для России, так и для Московского региона, остается то, что **ключевыми игроками на рынке коммерческой недвижимости выступают иностранные компании, на рынке жилой – отечественные.**

В качестве **основных субъектов массового налогообложения** выделяются:

- владельцы жилого фонда, являющиеся обладателями полных прав (пользования и распоряжения) на него, за исключением прав на технические помещения и общие системы коммуникаций;
- коммерческие арендаторы недвижимости, обладающие правами владения и пользования, но не распоряжения недвижимым имуществом.

И для владельцев, и для арендаторов переход на кадастровую оценку ведет к увеличению ценовой нагрузки, а потому для первых предлагаются разного рода законодательные льготы пропорциональной оплаты (<http://top.rbc.ru/economics/29/10/2014/54504e19cbb20f531dc20034>), тогда как другие решают вопрос на пути солидарного взаимодействия с арендодателями ([http://top.rbc.ru/business/15/12/2014/548b2b8d2ae596553ec981f6#xtor=AL-\[internal_traffic\]--\[rbc.ru\]-\[main_body\]-\[item 4\]](http://top.rbc.ru/business/15/12/2014/548b2b8d2ae596553ec981f6#xtor=AL-[internal_traffic]--[rbc.ru]-[main_body]-[item 4])).

В целом, на рынок московской недвижимости (а следовательно, на его доходность) повлиял ряд факторов, как то:

- международные санкции,
- непосредственно события на Украине,
- замедление экономического роста из-за падения нефтяных цен,
- курсовое падение рубля.

По данным исследователей Jones Lang la Salle, за 1Н 2014г. инвестиции в строительство упали на 55% (сравнительно с 1Н 2013г.), составив 1,4 млрд.

http://top.rbc.ru/spb_sz/28/08/2014/945630.shtml

Жилая недвижимость

В 2014 году, по мере роста ипотечных кредитов, задолженности по ним и девальвации рубля, увеличился инвестиционный спрос на недвижимость как способ бегства от кризиса в «долгие товары»: объем сделок в июле 2014 г. увеличился на 10% по сравнению с предыдущим месяцем и составил 59% от всего количества сделок купли-продажи на рынке; также в июле объем ипотечных сделок вырос до 47% от всех остальных.

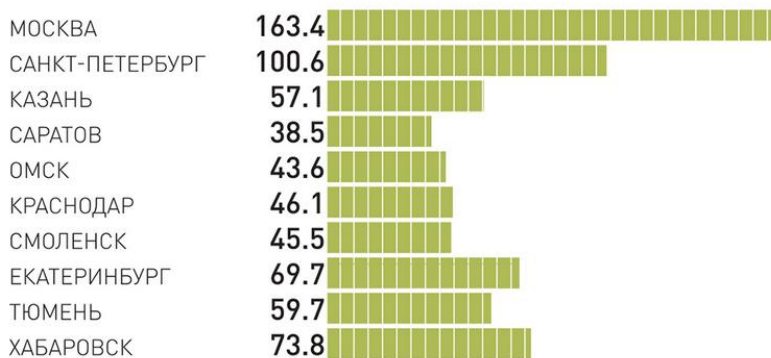
(http://datahomes.ru/novosti_stroitelstva/articles/pochemu-v-moskve-chasto-pokupayut-vedvizhimost-v-ipoteku.html)

Данные на 2 Н 2014 г. свидетельствуют, что при существующих ставках имеется устойчивый тренд на выравнивание ипотечных и арендных затрат на жилую недвижимость в течение ближайших 15 лет (http://rucountry.ru/note/pokupat_ili_arendovat_infografika_103788.html#ad). А значит, арендный статус собственности на жилье для подавляющей массы будущих домовладельцев приблизится к арендному статусу владельцев и пользователей коммерческой недвижимости, представленных в основном средним и малым бизнесом; в этом смысле важен отмечаемый факт приостановки и срыва ипотечных сделок, вызванных обвалом рубля в к. 2014 года, на фоне которого уровень аренды жилья сохранится.

http://datahomes.ru/novosti_stroitelstva/articles/prognoz-rynka-vedvizhimosti-v-moskve-na-2014-2015-gody.html

СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА КВАРТИРЫ В РОССИИ, ТЫС. РУБ./М2

Источник: www.irn.ru



Увеличить инфографику

Спрос на жилую недвижимость Москвы в период 2014-2015 гг.

Тип квартиры	Покупательский спрос
1-комнатные	22%
2-комнатные	48%
3-комнатные	26%
Многокомнатные	4%

Наиболее активная застройка ожидается в Новой Москве с планом до 40 жилкомплексов до к. 2015 года (http://datahomes.ru/novosti_stroitelstva/articles/prognoz-rynka-nedvizhimosti-v-moskve-na-2014-2015-gody.html). При этом, по данным экспертов рынка, некоторое снижение числа сделок в к. 3Q 2014 г. по сравнению со 2Q, происходит на фоне роста по сравнению с аналогичным периодом 2013 года и не является показателем кризиса. Так, зарегистрировано 38 866 сделок, то есть на 13,3% меньше, чем во втором квартале; в сравнении с аналогичным периодом минувшего года этот показатель увеличился на 4,8%. В частности, положительную динамику демонстрирует рынок новостроек, где за сентябрь зарегистрировал 1981 договор долевого участия, что на 8,8 процентов больше, чем в августе нынешнего года.

http://www.realtypress.ru/news/news_11675.html

Однако по данным Росреестра со 2Н 2014 в Москве наметился спад на рынке жилой недвижимости, и в сентябре число зарегистрированных переходов прав при сделках с жильем выросло только на 1,5% к сентябрю 2013г. Аналитики частных исследовательских компаний («ИРН») резкого увеличения спроса в сентябре также не наблюдали.

Что касается оценок рынка недвижимости после обвала рубля, то, похоже, сегодня эксперты находятся в ожидании развития дальнейших событий и воздерживаются от развернутых комментариев, а сами события таковы, что после повышения ЦБ РФ учетной ставки до 17% Сбербанк поднял ставку по ипотеке до 16%, размер первоначального взноса по ипотеке увеличен с 10-15% до 20%, а на продукт «Ипотека по двум документам» – с 40% до 50%.

<http://news.mail.ru/economics/20543359/?frommail=1>

Новыми нормами предусмотрены меры защиты владельцев существующих домохозяйств – введение кадастрового налога на жилье с физлиц лишь через 3 года после введения его для юрлиц, а также налоговый вычет 20 кв. м. на одного члена семьи в домовладении (10 кв. м. для комнаты, 50 кв. м. для дома). При этом общая тенденция развития жилого фонда в Москве связана с установкой исполнительной и законодательной властей города на ускоренное получение прав извлечения доходов из существующего фонда недвижимости, особенно той его части, что расположена в центре.

Между тем, развитие города вширь, на фоне экономического кризиса, ведет к распространению жилых новостроек эконом-класса (2-5 млн. рублей за квартиру) на некогда элитных территориях – например, на Рублевском шоссе и в районе «подмосковной Швейцарии». Причем строительство массового жилья осуществляет массовый же девелопер (ЭкоСтрой-Инвест, Соцпромстрой, «ЮИТ СитиСтрой», Мортон). Потенциал доходности на один объект при этом падает из-за ухудшения транспортных и экологических условий, что покрывается эффектом масштаба и массовым спросом

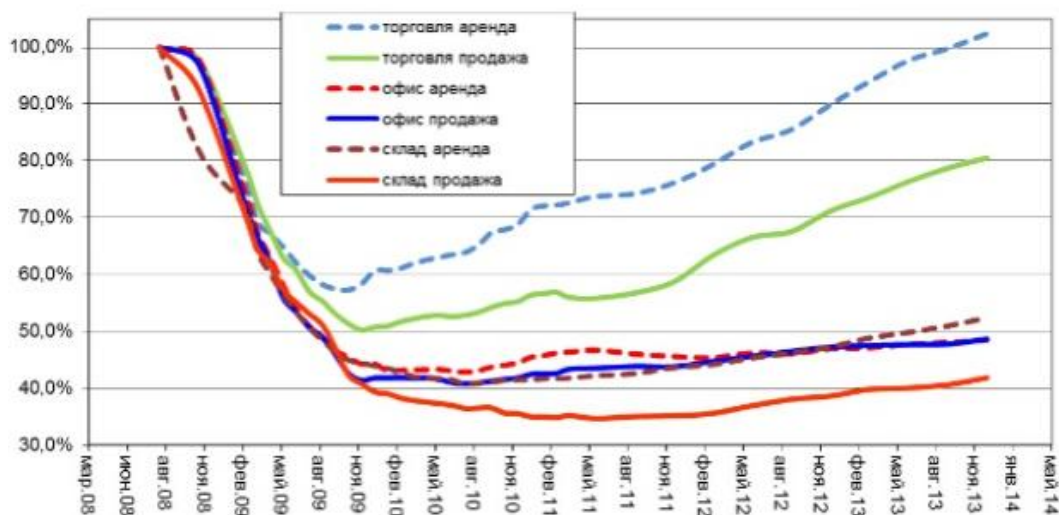
на «элитные направления» со стороны желающих правильно вложить сбережения (<http://izvestia.ru/news/581033>). Данный процесс исторически не представляет собой чего-то принципиально нового и вполне вписывается в логику текущих бизнес-процессов в отрасли. По наблюдению отдельных экспертов (provereno.ru), небольшое превышение выдачи кредитов в Московском регионе (сравнительно с Россией) сохраняется как раз за счет Московской области. В самой же Москве в 2014 г. отмечается снижение ипотечного кредитования: если за июнь-август 2013 года было выдано 11300 кредитов, то в июне-августе 2014 – 10200. Эксперты оптимистично утверждают, что *«Катализатором изменения настроений покупателей могут стать сами застройщики, которые в условиях жесткой конкуренции начнут снижать цены»*, однако при этом не все из них озвучивают, что **после такого снижения вполне возможен коллапс рынка, зависящий от платежеспособности, а не «настроений»**.

С другой стороны, процесс развития новых селитебных территорий вокруг Москвы может затормозиться за счет тех, кто рассматривает жилье в качестве объекта пользования с рассрочкой платежа, а не одномоментных инвестиций, поскольку после «черного вторника» 16.12.2014 банки могут приостановить выдачу ипотечных кредитов из-за неясной ситуации в финансовой сфере, а таковыми являются именно покупатели эконом-жилья. Разумеется, на этот счет уже звучат опровержения, однако, судя по ситуациям с менее дорогими в себестоимости объектами кредитования (недавние случаи отказа в передаче покупателям на 100% оплаченных автомобилей бюджетной марки KIA с возвратом денег), аналогичная ситуация со сравнительно более дорогостоящей недвижимостью вполне может повториться. (<http://www.radidomapro.ru/ryedktzij/gosudartsvo/economika/banki-zamorozili-vydatchu-zhilishchnych-kreditov-d-11022.php>) **В целом же, ситуация на автомобильном рынке может выступать модельным маркером ситуации на рынке жилья.**

Коммерческая недвижимость

В плане аренды коммерческой недвижимости до «черного вторника» 16.12.2014 в России в целом ожидалась стабилизация спроса и цен на офисную и торговую недвижимость, и рост спроса (и, соответственно, цен) на складские помещения (http://datahomes.ru/novosti_stroitelstva/articles/rost-cen-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-v-2015-godu-v-rossii.html).

Рынок коммерческой недвижимости России в динамике



Для Москвы рынок аренды коммерческой недвижимости до «черного вторника» также выглядел растущим: согласно Cushman & Wakefield, уверенно росший с 2010 года, в 2013 году он показывал результаты в 13 млн кв. м. при 11,5 млн кв. м. сданных в аренду площадей, с высоким потенциалом роста и прогнозом роста арендных ставок ниже уровня инфляции (<http://realty.rbc.ru/news/29/01/2013/562949985617525.shtml>), к середине 2014 года ожидалось введение 533 тыс. кв. м. офисных площадей в 23 офисных зданиях и 925 тыс. кв. м. торговых площадей с общим объемом инвестиций \$6,5 млрд. в коммерческую недвижимость. При этом спрос на рынке офисных помещений снизился на 32% (<http://www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/kommertcheskaya/investitzi-v-kommertcheskuiu-nedvizhimostg-upali--9369.php>).

Ставки аренды за девять месяцев снизились на 7-10% в долларах и начали снижение в рублях в III квартале года. Например стоимость объектов класса А сейчас составляет 800-850 долларов кв. м. в год внутри зоны Садового Кольца, за пределами данной зоны – 550 долларов кв. м. А стоимость объектов класса В+, В – 650-720 долларов кв. м. в деловом центре города, вне центра города – 350 долларов кв. м. (<http://www.commercialrealty.ru/new.php?id=123612>).

По данным компании Knight Frank, доля свободных площадей в офисах класса А достигла 25,7%, (максимальное значение за всю историю московского рынка). С учетом объектов, запланированных к вводу до конца 2014 года, эта цифра может вырасти до 30%. В офисах класса В доля вакантных площадей по итогам третьего квартала составила 13,7%. С начала 2014 года объем поглощения офисных площадей составил около 430 тыс. кв. м, что почти на 45% ниже прошлогоднего показателя.

Также эксперты наблюдают процесс в сфере коммерческой недвижимости, обратный аналогичному в сфере жилья: там «одной из основных тенденций стало появление все

большого числа объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади: в ситуации экономической нестабильности многие компании предпочитают купить, а не арендовать офисное помещение».

(<http://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/kommertcheskaya/tchetvertg-moskovskich-ofisov-ostalasg-bez-arendat-10164.php>)

Процесс этот закономерен: **коммерческие пользователи недвижимости стремятся минимизировать затраты на посредников в системе расчетов за недвижимость**, тогда как массовый собственник жилья, на фоне общего падения доходности, вынужден в значительной доле оставаться арендатором.

Промзоны и коммерческая недвижимость

Эти зоны являются основным ресурсным потенциалом развития коммерческой недвижимости Москвы. Всего в городе их 209 на 15 500 га (по другим данным – порядка 18 000 га), что составляет 16% территории города, занятые на 52% под нужды промышленности и науки с 9% рабочих мест и фактическим использованием преимущественно под дешевые офисы, свалки либо пустыри; при этом 91% их находится в частной собственности. Что создает экономический дисбаланс с вытекающим из него девелоперским интересом, прежде всего, со стороны администрации города и близких к ней коммерческих структур. В целом, по итогам 10 месяцев 2014 г. на территории Москвы введено 468 объектов общей площадью 6,6 млн кв. м. На к. 2014 года планирует инвестировать 2,4 млрд. рублей в строительство технополиса «Москва» на территории бывшего АЗЛК. В настоящее время имеется три варианта освоения промзон:

Вариант	Плюсы	Минусы
Покупка у собственника и поиск инвестора	Один собственник быстрее разработает проект планировки, чем многие.	Есть риск увеличения цен на рынке и злоупотребления административным ресурсом.
Договор с собственником	Создание СП с 1-2 собственниками прилегающих территорий эффективно в промзонах, где у города есть доля.	Процедура длительная, более сложная и не гарантирующая успеха.
Создание паевых фондов с привлечением инвесторов и собственников в качестве дольщиков.	Доли получают пропорционально реальной стоимости имущества.	Возможны махинации с долями собственников в случае доверительного распоряжения ими Управляющей Компанией.

(http://dgi.mos.ru/presscenter/publications/detail/936468.html?sphrase_id=5688569)

К сожалению, в официальном источнике не отмечена **возможность четвертого варианта – рейдерские захваты территорий и объектов**, которые, в условиях растущей значимости земли как источника дохода и нарастающих общекризисных проблем могут возродиться в качестве проверенного способа решения вопросов прав собственности.

Данные Russian Research Group (RRG) по рынку коммерческой недвижимости Москвы Согласно консенсус-прогнозу исследователей рынка недвижимости (в т.ч. RRG, JLL, «Ведис Групп», «Ритейл Консалтинг Групп» с подсчетом агрегированных показателей RRG) с 2Q 2014 до 1Q 2016, уровень цен на рынке продажи коммерческой недвижимости в Москве в целом спрогнозирован с отклонением в 1%. По данным мониторинга RRG, средневзвешенная цена 1 кв. м составила 4733 долл. Наибольшее расхождение между прогнозом и фактом наблюдалось по показателям уровня вакантных площадей, которое как по офисам класса А, так и по офисам класса В составило 11%; прогнозное значение по уровню вакантных площадей офисов класса А - 20,9%, а фактическое - 23,7%; по офисам класса В - 10,6% и 12,1% соответственно. (<http://rway.ru/moscow/news/58515/>)

На 04.2014, самый значительный объем предложений наблюдается в сегменте **офисов – 55%**, далее – **производственно-складские помещения - 28%**, далее – **торговые – 17%**. Стоимость аренды в среднем увеличилась на 1% и составила **591 \$/кв.м./год**. На 05.2014 доля офисных составила 61%, производственно-складских помещений (ПСП) – 16%, торговых – 12%; помещений свободного назначения (ПСН) – 11%.

В мае на продажу предлагалось 1 992 объекта общей площадью 4 456 тыс. кв.м и общей стоимостью 20,217 млрд. \$, что выше показателей апреля 2014 г. на 1% по количеству и на 9% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц выросла на 2% и составила 4 537 \$/кв.м.

(<http://www.1rre.ru/news/doc/81004/>,<http://retail.ru/news/81208/>)

Общие данные по коммерческой недвижимости (RRG)

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 992	20 217	4 456	2,24	4 537
к апрелю 2014	+ 1%	+ 11%	+ 9%	+ 8%	+ 2%
к маю 2013	+ 55%	+ 96%	+ 80%	+ 16%	+ 9%

Торговые помещения, (RRG)

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	75	596	39	0,51	15 456
к апрелю 2014	- 13%	+ 37%	+ 38%	+ 58%	0%
к маю 2013	+ 25%	+ 54%	+ 44%	+ 15%	+ 6%

Торговые вне СК					
значение	367	2 662	484	1,32	5 499
к апрелю 2014	- 13%	- 13%	- 12%	+ 2%	- 2%
к маю 2013	+ 6%	+ 37%	+ 26%	+ 19%	+ 8%

Производственно-складские помещения, (RRG)

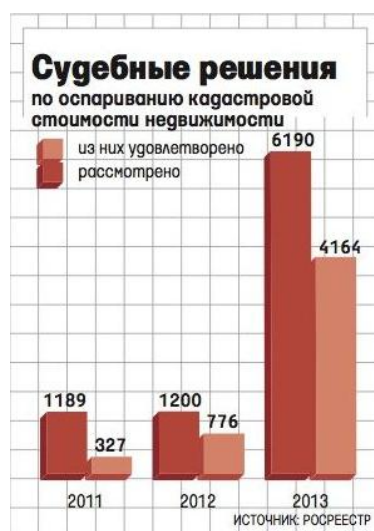
ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
Значение	120	1 300	732	6,10	1 775
к апрелю 2014	+ 20%	+ 4%	+ 2%	- 15%	+ 2%
к маю 2013	+ 52%	+ 38%	+ 15%	- 25%	+ 21%
ПСН					
значение	261	2 592	498	1,91	5 204
к апрелю 2014	+ 6%	+ 27%	+ 27%	+ 20%	0%
к маю 2013	+ 80%	+ 144%	+ 112%	+ 18%	+ 15%

Помещения Street-retail, (RRG)

Street – retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	32	148	8	0,25	18 208
к апрелю 2014	- 3%	- 5%	+ 2%	+ 6%	- 7%
к маю 2013	+ 19%	- 5%	- 9%	- 23%	+ 4%
Street – retail вне СК					
значение	110	361	41	0,38	8 703
к апрелю 2014	- 10%	- 2%	+ 2%	+ 13%	- 4%
к маю 2013	- 8%	+ 1%	- 2%	+ 6%	+ 3%

Судебно-правовой аспект налогообложения недвижимости

Введение пропорционального кадастрового налогообложения жилья и муниципальной недвижимости в регионах сегодня уже привело к повышению налоговой ставки на землю, следствием чего стал рост заявлений о пересмотре кадастровой стоимости от владельцев жилья, прежде всего элитного (<http://top.rbc.ru/economics/16/10/2014/543e77dccbb20f1e47d4c251>); стоит отметить, что значительная часть владельцев квартир, расположенных ближе к центру Москвы в зданиях советской постройки (отнесенных к категории элитных), получили ее по результатам приватизации этого жилья, доставшегося им по распределению в советское время, а потому заведомо неплатежеспособных в рамках системы кадастрового налогообложения. В связи с этим наблюдатели ожидают вынужденную миграцию этой категории жителей на окраины города (см. ниже), и соответствующий рост протестных настроений среди горожан. С другой стороны, **переход на кадастровое налогообложение, вкупе с задержками ввода в строй жилых объектов из-за проблем с финансированием строительства способны вызвать дополнительную (и, отчасти, вторичную) волну судебных исков на предмет уплаты неустоек со стороны покупателей жилья на стадии его строительства.**



За 1 Н 2013 г. в Москве подано 104 иска, к началу февраля 2014 г. – 640, на 01.06.2014 – порядка 1900 ([данные «Опора России» со ссылкой на Высший Арбитражный Суд РФ](#)).

Против предложения, внесенного в сер. 2014 г. Минэкономразвития РФ запретить регионам проводить массовую кадастровую оценку чаще чем раз в три года (до того момента право кадастровой оценки – 1 раз в год, см. выше), выступили чиновники мэрии Москвы и Санкт-Петербурга, предложившие сделать для них исключительные правила как для городов федерального значения. Что продиктовано ключевым значением рынка недвижимости для бюджетов обеих столиц и необходимостью избежать упущенной выгоды в условиях высокой волатильности цен на нем в последнее время. Столкновение интересов по этим вопросам властей регионального и федерального уровне, а также властей различного уровня и собственников недвижимости уже сегодня приводит к росту гражданских споров и росту загруженности арбитражных судов. На характер решения последних оказывают влияние экспертные мнения, оформляющие повестку дня отрасли в публичном пространстве.

В июле 2014 г. Госдума приняла закон, регулирующий порядок обжалования кадастровой оценки недвижимости:

1. измененная кадастровая стоимость применяется с 01 января того года, когда она оспорена;

2. физлица могут обращаться в суд, если заявление о пересмотре было отклонено или не рассмотрено в течение 30 дней со дня подачи;
3. в составе комиссии Росреестра по оспариванию кадастровой оценки должно быть не более 50% госслужащих (и предпринимателями в составе комиссии) с ротацией не менее 75% от состава 1 раз в 3 года.

Несмотря на то, что в комиссию Росреестра по обжалованию оценки допускаются представители деловых кругов, некоторые юристы называли такое послабление «нежизнеспособным», поскольку не все компании согласятся иметь в штате сотрудника, работающего в пользу других компаний.

Страховой аспект кадастрового налогообложения недвижимости

На сегодняшний день страхуются сами документы государственного земельного кадастра согласно п. 9 ст. 17 Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», а также деятельность по проведению государственного кадастрового учета земельных участков согласно п. 9 ст. 19 этого же Закона. **Но не риски, связанные с изменением рыночной стоимости принадлежащего юридическим и физическим лицам имущества, и ее оценки.**

Однако несмотря на то, что сама кадастровая оценка связана с рисками, причем значительного числа коммерческих субъектов с долгой (на сегодняшний день) историей деятельности, вопрос о страховании этих налоговых рисков почти не рассматривается ни чиновниками, ни участниками рынка. Возможно, это связано с тем, что новая система налогообложения на момент подготовки данного документа еще не продемонстрировала эффекты масштаба, и страховой рынок просто не сумел к ней адаптироваться, будучи занят собственными проблемами, кои в 2014 году также существенно обострились.

С другой стороны, **логично ожидать довольно скорое появление соответствующей категории финансовых услуг в сфере недвижимости, обеспеченных законодательством.** Однако сегодня законодательное регулирование страхования недвижимости является ситуативным и связано скорее с недавним наводнением на Дальнем Востоке, когда государству потребовалось более 14 млрд. рублей для строительства или восстановления домов (<http://www.xn--c1ad5ad.xn--p1ai/news/2014-06-23-zapret-strahovaniya-samostroya.html>, <http://triboona.ru/post/5222>), нежели с обеспечением регулярной работы экономики. Между тем, не исключено, что рост числа рисков, связанных с налогообложением недвижимости на основе ее рыночной стоимости в условиях экономической нестабильности, и распространение этой практики на все категории граждан наверняка потребует соответствующих предложений со стороны как регуляторов, так и участников страхового рынка. Для последних это тем более значимо, что сегодня спектр услуг по традиционным объектам массового потребительского страхования вроде автотранспортного и туристического сворачивается в виду падения спроса на рынках последних.

Мнения различных экспертов рынка недвижимости

Приведенные ниже мнения различных публичных спикеров представляют точку зрения городской администрации а также заинтересованных деловых кругов, на ситуацию с недвижимостью, и озвучивают как оценку различных аспектов этой ситуации, так и ожидания либо планы в связи с ней.

О введении порядка расчета налога на недвижимость по кадастровой стоимости и связанных с этим вопросов учета доходности

Представители городской администрации

Персоналия	Тезисы
Владимир Ефимов Руководитель Департамента городского имущества Москвы, экс-руководитель московского отделения ФАС	<ul style="list-style-type: none">• Городские власти будут переоценивать кадастровую стоимость каждый год. До этого кадастровая оценка не проводилась с 2007 г. при том, что стоимость московской земли в старых границах увеличилась в среднем в 1,6 раза, а на присоединенных территориях – на 12%.• При определении кадастровой стоимости, оценщики брали значения «ниже среднего», в результате на два следующих года кадастровая стоимость помещений и участков будет в среднем на 10% ниже, чем рыночная стоимость в городе.• Заявления СМИ (РБК) о том, что кадастровая стоимость на объекты недвижимости увеличилась вдвое – абсолютно некорректен, и создает несуществующий ажиотаж вокруг темы.• учет информации о коэффициенте полезных площадей при расчете налога на недвижимость позволил городу снизить нагрузку на собственников крупных объектов, не обеспеченных дополнительными доходами.• Повышение кадастровой оценки в 2015 году объясняется ростом стоимости коммерческой недвижимости на 10-11%.• Использование земли промзоны не по назначению должно влечь изменение как ставки, так и кадастровой стоимости земельного участка.• Список зданий, которые с 2015 г. подпадают под новую систему налогообложения, готовится совместно Департаментом экономической политики, Госинспекцией по недвижимости и Департаментом городского имущества Москвы.• С нового года Москва будет проводить переоценку раз в два года.• Кадастровая стоимость коммерческой недвижимости м.б. снижена за счет исключения из нее тех помещений, что не приносят прибыль.
Кирилл Пуртов Начальник Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы	<ul style="list-style-type: none">• В 2013 г. поступления от арендной платы за земельные участки составили 38 млрд. рублей, доходы от продажи права на земельные участки были перевыполнены на 800 млн. рублей, а доходы от сдачи в аренду нежилых помещений составили 16 млрд. рублей.• Проведена кадастровая оценка 5,3 млн объектов капитального строительства в рамках мероприятия «Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории города Москвы».• Мероприятие «Проведение работ по межеванию кварталов застроенных территорий и актуализации проектов разделения (межевания) земель застроенных территорий города» выполнены 1 и 2 этапы работ по межеванию 15,6 тыс. га земель застроенных территорий столицы, исполнение расходов при этом составило 419,3 млн. рублей.• Мероприятие «Формирование земельных участков и обеспечение

	работ по постановке земельных участков на кадастровый учет» исполнено в объеме 91,3 млн. рублей, за счет которых выполнены кадастровые работы на 1.079 земельных участках.
Александр Липинский Начальник отдела мобилизации доходов Департамента экономической политики и развития Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • Существует немало высокорентабельных предприятий (крупные торговые центры), не платящих этот налог или платящих его по балансовой стоимости принадлежащего им здания – то есть, по сути, уходят от его уплаты, объясняя это тем, что здание «старое».
Михаил Ан Первый замруководителя департамента науки, промышленной политики и предпринимательства Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • Не нужно торопиться с реорганизацией промзон, стоит попробовать несколько таких территорий, которые станут маркером успешности. • Современная промышленность технологична и экологична, и не всегда надо менять статус промышленных территорий.
Максим Решетников руководитель Департамента экономической политики и развития Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • За счет нового налога бюджет не особенно выиграет. • Нагрузка останется неизменной для ориентировочно каждого шестого налогоплательщика в городе – граждане, имеющие льготы, а также большинство тех, кто живет у МКАД или на территории Новой Москвы. • Существенный рост налогов ощутят приблизительно 5-6% москвичей – собственников «больших элитных квартир в историческом центре»¹. • В Москве сложилась парадоксальная ситуация, когда налог (по сути, на новостройки) по старой системе платили жители окраин. В то время как центр, где реальная рыночная стоимость была несоизмерима с тем, что на окраинах, платил налоги в десятки раз меньше в расчете на сопоставимые квартиры.
Дмитрий Тетушкин Зам. руководителя Департамента городского имущества города Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • Город стремится к тому, чтобы арендные расчеты были основаны на рыночных механизмах ценообразования. • Если сравнивать стоимость квадратного метра, сдаваемого в аренду городом, с ценой частных собственников, то получится, что наши арендаторы платят на 30% меньше. Более 60% арендного фонда Москва предоставляет по нерыночным льготным ставкам. • В основе расчета арендных платежей за землю лежит кадастровая стоимость как разновидность рыночной, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности независимым оценщиком. Иные базовые величины для расчета, индивидуальные льготы за последние годы были отменены. • Формула расчета арендных платежей предельно проста – ставка арендной платы ежегодно умножается на кадастровую стоимость. • В случае земли в большей степени оценивается не то, что на ней расположено фактически, а то, что могло бы быть размещено с учетом вида разрешенного использования и приносить максимальную доходность. • Льготы предпринимателям – недополученный городской доход, который м.б. оправдан, если дает социальный эффект.
Сергей Капков Руководитель Департамента культуры Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • Наша задача - учить учреждения [культуры] зарабатывать не за счет стоимости билета или стоимости своих услуг, а наши учреждения должны научиться зарабатывать на аудитории, поставлять дополнительные виды услуг.
Олег Рындин	<ul style="list-style-type: none"> • Реестр нужен для бюджетныхстроек, чтобы без лишнего времени на проектирование объект мог бы применяться на выбранном участке с

¹ Согласно проекту городского бюджета, на 2016 год запланированы доходы в размере 1,536 трлн. руб. (на 90% – это налоговые поступления), расходы – 1,664 трлн. руб., то есть дефицит составит 127,8 млрд. руб. При этом налог на имущество физлиц в 2015-м оценивается всего в 3,5 млрд. руб.

Заместитель руководителя Департамента градостроительной политики	<p>учетом его потребительских свойств.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Москва хотела бы иметь свою базу типовых проектов, которые применялись бы исключительно на территории города с учетом местных экономических и проектных условий.
Сергей Лёвкин Руководитель Департамента градостроительной политики Москвы	<ul style="list-style-type: none"> • Эксперимент по надстройке домов несносимых серий признан успешным и может быть расширен. Для этого нужно отсутствие градостроительных ограничений и согласие 2/3 собственников жилья.

Представители частных компаний

Персоналия	Тезисы
Игорь Артеменков Вице-президент Российского общества оценщиков, представитель Национального совета по оценочной деятельности в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы	<p>Основные проблемы введения единого налога на недвижимость связаны с учетом кадастровой стоимости: недосформированы кадастры единых объектов недвижимости, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • исторически осуществлялся отдельный учет земли и зданий; • по большому количеству земельных участков отсутствуют установленные границы. • Если раньше налог брался с остаточной балансовой стоимости коммерческих объектов до 5 тыс. кв. метров (он был относительно небольшим, особенно для старых зданий), то теперь он стал браться с кадастровой стоимости объектов, что существенно увеличило налоговую нагрузку на собственников. • возникли проблемы с информированием владельцев недвижимости о результатах оценки кадастровой стоимости. Например, на официальной кадастровой карте указана одна величина стоимости, а в кадастровых выписках и кадастровом паспорте совсем другая
Марат Хуснуллин Зам. мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства	<ul style="list-style-type: none"> • Градостроительное развитие Москвы должно базироваться на полицентричности, повышении мобильности населения и стабилизации застройки в срединной части города за счет развития существующих депрессивных территорий. • В рамках повышения мобильности населения приоритет отдан развитию транспортной инфраструктуры с акцентом на метро. • Главные градостроительные проблемы Москвы – несбалансированная застройка, перекос в балансе размещения мест проживания и приложения труда, недостаток транспортной инфраструктуры, усугубляемый постоянным ростом числа личных автомобилей москвичей.
Николай Булычев Директор по девелопменту «Клевер групп»	<ul style="list-style-type: none"> • Город ищет способы пополнения бюджета, а снижение стоимости недвижимости стимулирует строительство объектов социальной инфраструктуры. • Право власти по своему усмотрению «пересматривать кадастровую стоимость делает девелопмент малопредсказуемым.
Николай Казанский Управляющий партнер Colliers International	<ul style="list-style-type: none"> • Повышение кадастровой стоимости снизит доходы владельцев недвижимости, поскольку вырастет налоговая база.
Олеся Дзюба Замруководителя отдела исследований Jones Lang LaSalle	<ul style="list-style-type: none"> • Ставки аренды в офисных и торговых комплексах Москвы не изменились, как и цена продажи.
Константин Ковалев Управляющий партнер Blackwood	<ul style="list-style-type: none"> • В среднем вся недвижимость подорожала примерно на 10-12% в рублевом эквиваленте, долларовые цены остались на прежнем уровне.
Владимир Денисов гендиректор ГУП МО	<ul style="list-style-type: none"> • Необходимо расширять число критериев кадастровой оценки объектов недвижимости.

БТИ	<ul style="list-style-type: none"> • Для простых граждан процедуры досудебного оспаривания кадастровой оценки могут обойтись слишком дорого. • Недостаточность информирования о повышении кадастровой стоимости ведет к увеличению издержек собственника на обжалование оценки. • Существующая форма кадастровой оценки земель в виде аукционов себя не оправдывает. Нужны конкурсы.
Денис Владиславлев Руководитель центра развития недвижимости РУМБ	<ul style="list-style-type: none"> • При определении кадастровой стоимости земельного участка под существующим многоквартирным домом в качестве аналога берутся участки, на которых только запланировано строительство дома, что в корне неправильно: такой участок стоит выше из-за конкуренции за него, при этом не учитываются придомовые коммуникации.
Александр Ерасов юрист налоговой практики Goltsblat BLP	<ul style="list-style-type: none"> • Введение нового порядка расчета налога может сделать менее привлекательной инвестиционную недвижимость. • Аналогичные процессы можно наблюдать на рынке земельных участков: владельцы приобретенной впрок земли после получения налоговых уведомлений задумываются о дальнейшей судьбе таких инвестиций.
Ирина Доброхотова Председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой»	<ul style="list-style-type: none"> • Раскошелиться придется тем, кто имеет в собственности несколько квартир в центре для сдачи в аренду. • Собственники постараются покрыть расходы за счет увеличения арендной платы.
Мария Литинецкая Гендиректор «Метриум Групп»	<ul style="list-style-type: none"> • Далеко не все собственники недвижимости в центре смогут заплатить новый налог. • Новый налог вызовет переселение жителей из центра города на его окраины, что вызовет ухудшение общественных настроений.
Сергей Жарков Заместитель руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»	<ul style="list-style-type: none"> • Катастрофических последствий на рынке не будет, потому что семейный бюджет москвича вполне может с этим налогом справиться.
Кирилл Кулаков Первый заместитель генерального директора Центра Независимой Экспертизы Собственности	<ul style="list-style-type: none"> • При существующих налоговых ставках на имущество физлиц сохраняются ранее введенные льготы по уплате налога на недвижимость для пенсионеров и иных категорий граждан, а также на один принадлежащий им объект каждой категории недвижимости. Например, на квартиру, гараж и дачу. Для всех категорий налогоплательщиков вводится налоговый вычет в размере 20 кв. метров для квартир, 10 кв. метров – для комнат и 50 кв. метров – для объектов индивидуального строительства.

Представители компаний – о ситуации на рынке жилья

Персоналия	Тезисы
Олег Репченко Руководитель аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости" (ИРН)	<ul style="list-style-type: none"> • Фактически сделки, зарегистрированные в апреле-мае 2014 г., отражали активность покупателей в феврале-марте, так как от момента, когда покупатель принимает решение о покупке и вносит аванс, до регистрации сделки в Росреестре проходит около двух месяцев. • Спросу расти сейчас неоткуда, у людей мало свободных денег.
Софья Лебедева Директор "МИЭЛЬ-Новостройки"	<ul style="list-style-type: none"> • Цены растут несущественно на московском рынке по причине ограниченности количества объектов. На первичном рынке сейчас продается много объектов в Новой Москве, цены на которые заметно ниже, чем на квартиры в новостройках в пределах МКАД, что отражается в общей статистике относительно цен на квартиры.
Сергей Лобжанидзе Руководитель департамента консалтинга «Бест-	<ul style="list-style-type: none"> • "Вторичка" расти не будет, а в некоторых сегментах, где слишком большое предложение, цены станут проседать.

Новострой»	
Максим Раевский Член совета директоров девелоперской компании "Стройинвесттопаз"	<ul style="list-style-type: none"> • Чтобы обезопасить свои накопления в нестабильной политической и экономической ситуации, люди стали выводить сбережения из банков и покупать недвижимость.
Мария Литинецкая Гендиректор «Метриум Групп»	<ul style="list-style-type: none"> • Вследствие падения спроса в престижных районах ближайшего Подмосковья будет строиться недвижимость эконом класса, соседствующая с премиальной. • На фоне экономического кризиса тенденция смещения предложения в сторону низкобюджетного жилья усилится. Поэтому квартиры по цене 80-90 тыс. рублей за 1 кв. м и таунхаусы стоимостью 7-10 млн. рублей, расположенные на самых элитных направлениях Подмосковья в пределах 20–30 км от МКАД, станут реальностью в самое ближайшее время.
Максим Морозов Управляющий партнер M9 Development	<ul style="list-style-type: none"> • Почти все новые бюджетные проекты имеют инфраструктуру, опирающуюся на инфраструктуру Рублево-Успенского шоссе, то есть в ряде случаев будут использоваться одни и те же водопроводы и канализация, а также интернет-сети и прочее.
Константин Ковалев Управляющий партнер компании Blackwood	<ul style="list-style-type: none"> • Строительство многоэтажных комплексов по данному направлению окажет существенное воздействие на транспортную инфраструктуру, реконструировать которую и повысить пропускную способность которой крайне сложно ввиду отсутствия свободных участков и существующей застройки вблизи шоссе, что нарушит уединенную и камерную атмосферу, характерную для люксовых поселков.
Александр Пыпин Главный эксперт и партнер Provereno.ru	<ul style="list-style-type: none"> • С мая 2014 года объем предложения на рынке новостроек Московского региона вырос на 20%. • В стадии строительства находится рекордное количество жилья. • На рынке новостроек затоваривание. • Заявленная застройщиками цена квадратного метра с 06.2014 стоит на месте, а средняя цена квартир в новостройках и вовсе снижается. • Катализатором изменения настроений покупателей могут стать сами застройщики, которые в условиях жесткой конкуренции начнут снижать цены.
Ирина Доброхотова Гендиректор «Бест- недвижимости»	<ul style="list-style-type: none"> • Жилье в старой Москве дорожает в пределах инфляции, а на присоединенных территориях подешевело на 2%.

Представители компаний – о ситуации на рынке коммерческой недвижимости

Персоналия	Тезисы
Александр Ошурко заместитель генерального директора компании Praedium	<ul style="list-style-type: none"> • Вакансия в офисной недвижимости увеличилась за три квартала с 9% до 17%. • Арендаторы соглашаются на договоры только в рублях. • Иностранцы в Москве сегодня чувствуют себя некомфортно и отказываются от расширения и новых офисов. (средний объем новой сделки 500-4000 кв. м.) • Крупные государственные структуры, скорее всего, будут решать свои внутренние проблемы в рамках реструктуризации, осуществлять (сделки более 20000 кв. м.) • Наиболее востребованы офисы класса В+, В и С в центре с качественной реструктуризацией, рядом с метро, за пределами СК, недалеко от ТТК по «традиционным» направлениям: Запад, Северо-Запад, Юго-Запад.
Денис Колокольников Председатель совета директоров группы компаний	<ul style="list-style-type: none"> • На рынке офисной недвижимости высокая волатильность цен вследствие высокой политической и экономической нестабильности.

RRG	
Александр Чуриков Руководитель направления аналитики рынков офисной и складской недвижимости компании JLL	<ul style="list-style-type: none"> • Негативный тренд очевиден, однако говорить о том, что он останется таким в долгосрочной перспективе, пока преждевременно. Что касается инвестиционной активности, в сфере коммерческой недвижимости мы видим серьезное падение: около 75%. • офисная недвижимость, будучи наиболее зависимой от макроэкономической и внешнеполитической ситуации, наиболее чувствительна к негативным тенденциям. • Новых сделок стало меньше, а рынок стал более «мелким»; наряду с перенасыщением рынка офисными площадями сегодня очевидны желание арендаторов сэкономить, а также общее снижение спроса. • Многие арендаторы предпочитают сохранять арендуемые площади, несмотря на ухудшившиеся экономические условия.
Анастасия Кременчук Главред информационно-аналитических порталов Arendator.ru и Skladno.ru	<ul style="list-style-type: none"> • Инвестиции в коммерческую недвижимость в нынешних условиях – большой риск. • Ситуация сегодня отличается от 2008 года: затруднено сотрудничество с инвесторами из Европы и США, а власти Москвы и Московской области смотрят в сторону инвесторов из Азии. • российские инвесторы не спешат, ожидая крупных дисконтов на объекты, но демпинговых цен мы вряд ли дождемся, хотя некоторое проседание произойдет.
Анар Муртузаев Гендиректор западной инвестиционно-девелоперской компании Rossmils investments	<ul style="list-style-type: none"> • Пока доходность на российском рынке недвижимости будет более привлекательна, чем на европейском, инвесторов он не потеряет. • Прямых кредитов западных банков в девелопмент в России довольно мало, да и вряд ли эти обязательства будут пересмотрены. • Большую роль сыграет изменение стратегии в ключе проектов недвижимости российских банков и государства в целом. • Негативное воздействие на российский рынок недвижимости почувствуют все игроки, однако не так быстро, и это даст возможность подготовиться и диверсифицировать риски. • В краткосрочной перспективе почувствовать влияние санкций могут только публичные компании, размещенные на европейских и американских биржах. Это неизбежно приведет к снижению их активности и на внутреннем рынке.

Выводы

Характер ситуации с кадастровым налогообложением в Москве противоречив, что обусловлено необходимостью увеличения доходных статей городской казны на фоне падающего рубля, и одновременно наращиваемыми неплатежами различных уровней на фоне ухудшающейся общеэкономической ситуации. В этот период федеральные органы начинают предъявлять приоритетное право на денежную массу, обращающуюся на местном уровне, а городские и муниципальные власти Москвы – акцентировать особый статус столичных территорий и усиливать давление на массу мелких плательщиков, для которых город продолжает сохранять свою привлекательность.

На этом фоне введение кадастровых сборов видится решением закономерным, но недостаточно обеспеченным как правовой, так и страховой, защитой всех затрагиваемых новым порядком сторон. Развитие существующей инфраструктуры Москвы достигло своих пределов, а вопрос окупаемости девелоперских проектов на новых территориях (равно как неосвоенных пока промышленных территорий в пределах «Старой Москвы») в рамках кадастрового налогообложения, в любом случае, до сих пор открыт.

С учетом высокой частоты переоценки недвижимости мэрией, кадастровое налогообложение объектов и территорий во многом будет зависеть от того, какие факторы доходности (см. начало документа) будут приоритетными в ходе такой оценки, поскольку в последнем случае четких методик официального расчета агрегированных показателей до сих пор нет.

А потому оценки экспертов насчет новой системы налогообложения недвижимости разнятся. Так чиновники московского правительства акцентируют внимание на «социальной справедливости» и обоснованности пропорционального налогообложения, ссылаясь на гражданское волеизъявление, полученные краудсорсинговыми средствами вроде сервиса «Активный гражданин». А в споре с федеральными ведомствами настаивали на особом статусе столицы и необходимости увеличения частоты пересмотра кадастровой оценки.

С другой стороны, оценки игроков рынка связаны с опасениями, что, несмотря на заявления городских чиновников о том, что кадастровый налог меньше рыночной стоимости, в действительности он оказывается гораздо больше, и фактически является ничем иным, как увеличением присутствия государства на рынке. Кроме того, девелоперы и консалтеры в сфере недвижимости опасаются еще большего снижения активности покупателей как жилья, так и коммерческих площадей как по причине уменьшения количества инвестиционных денег, вкладываемых в недвижимость, так и по причине сворачивания банками программ кредитования.

«Черный вторник» 16.12.2014 опрокинул отраслевые процессы, решения и оценки, накапливавшиеся в течение 2014 года. После обвала рубля многие стали приобретать жилье в режиме «спонтанной покупки», принимая решения в течение двух-трех дней (едва ли менее спонтанно, чем принимаются регулирующие решения на государственном уровне). При этом, разумеется, эта ситуативная волна не способна стать долгосрочным трендом – как по причине выравнивания цены предложения, так и по причине ожидаемого ухудшения ситуации. С другой стороны, произошло торможение на рынке офисной недвижимости: компании либо ищут либо более дешевые варианты, либо отказываются от запланированного расширения. В сфере торговли падение спроса привело к закрытию ряда магазинов, а крупные инвестиционные проекты города по освоению промышленных территорий с привлечением инвесторов (преимущественно иностранных, как отмечено выше) судя по всему, придется заморозить на несколько лет (равно как некоторые девелоперские проекты в сфере жилой недвижимости, интегрированные в более комплексные проекты освоения территорий, вроде «аэрополисов»).

В перспективе **возможно появление на рынке московского девелопмента новых, причем более мелких, чем существующие, игроков, которые будут работать с проектами, высоко локализованными – во-первых, и низкобюджетными – во вторых.** Разумеется, они появятся не сразу, а по прошествии спада паники на рынках (разные наблюдатели озвучивают сроки лето-осень 2015 г.), но для этого уже сейчас нужно прорабатывать перспективные направления, определяющие потенциальный спрос со стороны тех, кто пока не проявлял ажиотажной активности, и кто умеет работать на общем падающем спросе. Подобное планирование со стороны уже существующих участников может обеспечить им доходность в будущем.

Фактически введение кадастрового налога должно оставить лишь тех предпринимателей из категории СМБ, что совершенно не могут без коммерческой недвижимости – прежде всего, работников товарных рынков и производителей, а также тех приобретателей жилья, кто является либо уверенным ипотечным плательщиком, либо собирается проживать в нем (законодательное и административное давление на владельцев инвестиционного жилья, судя по всему, будет продолжать усиливаться). Косвенно введение кадастрового налога должно стимулировать уход части бизнеса в спекулятивный сегмент.

В многолетнем вопросе о зданиях сносимой серии не было чего-то принципиально нового с точки зрения кадастрового налогообложения, если не считать признания правительством Москвы успешным эксперимента с надстройкой этажности. Сведений о том, как будут использоваться новые площади с «добавленной стоимостью», равно как о том, в каком порядке с этой этажности будет взиматься новый налог, пока не имеется. Также в публичном пространстве не ставился и вопрос о том, насколько рентабельным или политически оправданным было бы начало разговоров о переводе в разряд «сносимых» иных категорий пятиэтажных зданий советской постройки.

© Дмитрий Алексеев