

## Недвижимость

# Налоги гарантированы

## Раздавать жильё в России больше не будут, а недвижимость граждан всю учтут и повысят на неё налоги

Светлана Данилова,  
Анастасия Ерёмкина

**Государство обещает строить больше жилья и продавать его по доступным ценам, но ресурсов для этого в бюджете нет.**

В ноябре прошлого года была принята федеральная целевая программа «Жилище», согласно которой годовой объем новостроек должен вырасти к 2015 г. до 90 млн кв. м, а к 2020 г. - до 140 млн. Для сравнения: в СССР строили по 80 млн кв. м. В России даже перед кризисом сдавали не более 60 млн кв. м, 25 млн из которых - силами частников.

Строительная отрасль больше показывает видимость активности, нежели реальное развитие. Производство основных стройматериалов в прошлом году выросло на 11% по сравнению с 2009 г., отметил Виктор Басаргин, министр регионального развития РФ.

### В мечтах о стройках

В этом году, как полагает премьер-министр РФ Владимир Путин, строители сдадут 63 млн кв. м. За счет каких законодательных инициатив страна может выйти на 90 млн кв. м к 2015 г.?

Сейчас по вводу жилья на душу населения Россия хотя и опережает большинство стран Восточной Европы и СНГ, но по-прежнему в 2-3 раза отстает от Западной Европы, признает Басаргин.

Ежегодно жилищное строительство, по данным чиновника, дает в оборот около 2 трлн руб. Федеральный бюджет на программу «Жилище» на пять лет выделяет 291 млрд руб. «На первый взгляд деньги небольшие», - согласен Басаргин. «Добрать финансирование» государство рассчитывает за счет региональных бюджетов и инвесторов. Обещая взамен правильные законы, облегчающие бремя застройщиков и покупателей.

По словам Басаргина, в Госдуму внесен на рассмотрение законопроект, предусматривающий введение нового аукционного механизма по продаже и аренде земли. Победителем выйдет тот, кто максимально снизит цены продаж жилья, построенного на этих участках.

Муниципалитет берет на себя обязательство утвердить проект планировки, разработанной застройщиком, предоставить землю либо в собственность застройщиков, либо в аренду (ставка будет равна сумме земельного налога), обеспечить подключение к внешней коммунальной инфраструктуре и выкупить построенную девелопером внутри, рассказала Надежда Косарева, президент фонда «Институт экономики города». Застройщик же готовит проект планировки, разрабатывает типовую документацию, строит жилье и заключает договоры купли-продажи или долевого участия (ДДУ) по цене, зафиксированной на аукционе. Покупателям такого жилья - а оно будет принадлежать к экономклассу - могут быть только физлица или органы публичной власти. Нарушение правил заключения договоров грозит штрафом до 1 млн руб. по каждому жилому помещению. При заключении ДДУ, например, покупатели заплатят лишь 10% от стоимости жилья, остальные 90% - по завершении строительства. Предполагается, что собственные средства дольщиков составят 20%, а на 80% они смогут получить долгосрочный ипотечный кредит.

Доступное ипотечное кредитование, которое поможет развивать строительную отрасль, по-



Реконструкция аэровокзала аэропорта имени Карамзина в самом разгаре

прежнему в числе приоритетов властей. В 2010 г. в стране было выдано в 2,3 раза больше ипотечных кредитов, чем в 2009 г., на общую сумму 380 млрд руб. (данные ЦБ РФ). Но ипотека в России, по подсчетам АИЖК, занимает не более 3% от ВВП - против 25% у стран «среднего уровня развития» (данные Всемирного банка). А годовые ставки по кредитам, хотя и снизились до средних 13%, вероятно далеки от европейских - 4-6%. Ставка Сбербанка в 8%, по признанию опрошенных банкиров, скорее маркетинговый ход: заемщик не может прийти «с улицы», должен иметь собственных средств не менее 50% от стоимости жилья, есть и другие ограничения.

Согласно «Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 г.» (принята летом 2010 г.) ипотека должна стать доступной для 30% российских семей к 2015 г., для 50% - к 2020 г. и для 60% - к 2030 г. (против 17% в 2009 г.). Число сделок на кредитные деньги достигнет к тому времени 14,9% от ВВП.

### Новаторский ГК

Поправки в первую часть Гражданского кодекса (ГК) могут вступить в силу в начале 2012 г., отмечает Павел Крашенинников, председатель комитета Госдумы по уголовному, гражданскому, арбитражному и процессуальному законодательству. Проект изменений в ГК эксперты уже называют новаторским. Правда, смысл в это определение вкладывают разный. К примеру, помощник президента Аркадий Дворкович сказал, что ряд подготовленных поправок мешает решать насущные проблемы экономики, а иногда просто толкает ее назад. Но в отношении физических лиц новые положения ГК скорее расширяют их права, нежели ущемляют.

Так, в проекте предусмотрено введение механизма компенсации ущерба от правомерных действий властей. Раньше это было воз-

можно, только если действия госорганов признавались незаконными. После проведения оценки нанесенного вреда в суд будет направляться исковое заявление. Возмещать потери будут из федерального бюджета.

Более значимой станет и роль нотариусов: в редакции законопроекта записано, что сделки, подлежащие госрегистрации, подлежат обязательному нотариальному оформлению. Это, безусловно, увеличит расходы на оформление сделок, но законодатели надеются, что взамен граждане получат больше гарантий. Илья Плотников, юрист компании «Яковлев и партнеры», считает это положение спорным: помимо удорожания сделок «оно может затруднить гражданский оборот».

Правомерность сделки должна проверяться при ее регистрации, говорит юрист. Однако весной 2010 г. Высший арбитражный суд вынес решение, что запись в ЕГРП о праве собственности не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя. Будут ли нотариусы таким гарантом вместо Росреестра - вопрос. В настоящее время не существует сложившейся практики привлечения нотариусов к имущественной ответственности за ошибки, допущенные при удостоверении сделок с недвижимостью, рассказывает Плотников.

Предложенные изменения в ГК значительно расширяют и понятие кабальной сделки (совершенной гражданином на крайне невыгодных условиях вследствие неопытности в делах, легкомыслия или слабости). Может быть признана недействительной сделка, совершенная под влиянием не только насилия (как теперь), но и реальной угрозы. Сделка, совершенная под влиянием обмана, тоже может быть признана судом недействительной по требованию потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, которые до-

бросовестное лицо должно было сообщить. Может быть признана недействительной и сделка, совершенная под влиянием заблуждения, рассказал Крашенинников.

### Жилищный кодекс подправят

Поправки готовятся и в Жилищный кодекс (ЖК). У законодателей есть намерение прекратить распространенную практику регистрации в квартире десятков людей. Планируется ограничить права собственника квартиры на вселение лиц, если в результате на каждого проживающего будет приходиться менее учетной нормы, определенной органом местного самоуправления. Исключения будут сделаны для супруга, детей или родителей собственника или нанимателя.

Еще одна новация - установление минимальной доли в праве собственности на жилое помещение в зависимости от его общей площади. При общей площади до 30 кв. м она должна составлять не менее 1/3, для жилья от 30 до 60 кв. м - 1/6, от 60 до 120 кв. м - 1/10.

«Такого рода изменения в ЖК РФ будут противоречить ГК РФ», - комментирует Олег Сухов, юрист Первого столичного юридического центра. - Но если власти смогут реализовать задуманное, в значительной степени снизится квартирное рейдерство, когда лица, покупающие незначительные доли в квартирах, пытаются занять жилое помещение на основании свидетельства о праве собственности».

### Планка для региона - миллион кв. метров в год

По словам министра строительства региона Михаила Шканова, в 2011 году ульяновские строители должны сдать 552 тысячи кв. м жилья, что почти на 100 тысяч кв. м больше, чем было отстроено в прошлом году. За первые шесть месяцев 2011 года уже были сданы 200 тысяч кв. м.

- Такие показатели ввода говорят о том, что намеченный план будет выполнен, - считает министр.

Жилищное строительство начало разворачиваться и в районах. Неплохие результаты показала Инза, где в прошлом году за 3 месяца был построен и сдан дом для пострадавших от пожаров.

- Самая сложная задача, стоящая перед нами, - убедить глав муниципальных образований, что новое жилье нужно не только в городах, - продолжил Михаил Шканов. - Ещё нужнее оно в районах, где массовое жилищное строительство не ведётся более 20 лет. Мы всячески будем помогать и даже заставлять строить жильё.

Однако, несмотря на то, что темпы строительства стабильно растут и их оказывается недостаточно, - в рамках федеральной целевой программы «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» правительство страны требует от регионов выходить на планку 1 миллион квадратных метров в год. Во время недавнего визита в Ишеевку губернатор Сергей Морозов подчеркнул, что область должна прийти к такому объёму строительства до 2015 года.

- Основной потенциал по увеличению ввода жилья находится в районах области. Он связан со строительством малоэтажных домов, - заявил глава региона.

По мнению Сергея Морозова, область и муниципалитеты должны взять на себя затраты по выделению участков под малоэтажную застройку в районах, а также на

разработку проектно-сметной документации на организацию инженерных сетей.

Для господдержки развития жилищного строительства в 2010 году областное правительство приняло региональную программу «Стимулирование развития жилищного строительства в Ульяновской области в 2011-2015 годах». Главная ее цель - обеспечение ежегодного роста объёма ввода в действие жилья, прежде всего, за счёт увеличения доли доступного жилья.

- В первую очередь должно строиться жильё экономкласса, - подчеркнул Михаил Шканов. - Для этого мы предусмотрели возможность софинансирования строительства инженерной инфраструктуры из бюджетов разных уровней. Застройщику будет компенсироваться кредитная ставка на строительство дорог и других социальных объектов. Основное условие получения федеральных средств на строительство инженерных коммуникаций - это наличие готовой проектно-сметной документации на инженерные коммуникации в районах области.

Одной из наиболее эффективных и приоритетных мер стимулирования строительства жилья в Минстрое считают областную программу, принятую специально для бюджетников. Согласно ей работники бюджетной сферы получают региональную субсидию в размере 50% от первоначального взноса при приобретении жилья в ипотеку. Программа только начинает работать, но власти планируют, что до конца года субсидией воспользуются около 300 работников бюджетной сферы Ульяновской области.

Начала внедряться в Ульяновске и программа развития застроенных территорий - для этого уже выбран пилотный участок на улице Автозаводская для сноса ветхого и строительства современного жилья. Соглашение о поиске подходящих участков и разработке пошагового плана действий достигнуто также с руководством Димитровграда. Планируется, что в следующем году программа реновации жилья будет работать по всему региону. Кроме того, в начале августа была утверждена областная адресная программа «Переселение граждан, проживающих на территории Ульяновской области, из аварийного жилищного фонда в 2011 и 2012 годах».

В документе говорится, что в течение ближайших двух лет более 700 человек из 32 аварийных многоквартирных домов переедут в новые квартиры. В Программе участвуют восемь муниципальных образований Ульяновской области.

### Ждём налога

Ориентировочно с 2013 г. будет введен единый налог на недвижимость для физических лиц. Его будут платить владельцы жилых и нежилых помещений и собственники земельных участков с правом собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследия.

Ставка нового налога планировалась на уровне 0,1-2% в год, ее итоговый размер будут определять местные законодательные органы власти. «Есть негативные примеры, когда местные органы власти в разы завышали тарифы по сравнению со средними показателями по РФ», - рассказывает Сухов. Помещение площадью до 50 кв. м налогом обещают не облагать.

По материалам «Ведомости»