



Шойгу ушел. Инициативы остались

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина

В ПРОШЛОМ НОМЕРЕ МЫ НАЧАЛИ ПУБЛИКАЦИЮ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫХ МОМЕНТОВ КРУГЛОГО СТОЛА, КОТОРЫЙ МЫ ПРОВЕЛИ С ВЕДУЩИМИ ЭКСПЕРТАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ЕГО ОСНОВНОЙ ТЕМОЙ СТАЛО ОБСУЖДЕНИЕ НОВЫХ ИНИЦИАТИВ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Сегодня мы представляем вашему вниманию обсуждение, посвященное инициативам бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, которые он озвучил, но не успел претворить в жизнь, став министром обороны. Какая судьба ждет его нововведения теперь? Они будут благополучно забыты, или новый губернатор продолжит начатую линию по серьезному изменению заведенного порядка землепользования в Подмоскovie?

И. Правительство области предлагает с 2015 года запретить совершение сделок с земельными участками граждан и юридических лиц, если границы участка не установлены по результатам межевания.

Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:

— Для земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, — это приемлемое решение. Что касается 40 млн участков, подпадающих под дачную амнистию, возврат к обязательному межеванию, отмененному в 2007 году по поручению президента Владимира Путина, недопустим. За последнее время около 3 млн садоводов и сельских жителей провели государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности своих земельных участков без межевания. В этих условиях крайне опрометчиво признавать отмену обязательного межевания временной мерой или ошибкой.

Московское правительство ссылается на случаи, когда собственники неразмежеванной земли предъявляют претензии неким инвесторам на «случайно запользованную» землю, границы которой не были отражены в кадастре. Инвесторы точно не заблудятся со своими проектами на территориях садоводческих товариществ и деревень, поскольку эти образования имеют генеральные планы и сложившуюся застройку.

В подавляющем большинстве случаев речь идет не о действительном межевании для этих участков, а об исполнительной кадастровой съемке, которая нужна преимущественно кадастровым инженерам и составителям карт. Отмену обязательного межевания для амнистируемых участков целесообразно сохранить навсегда.



Правительство области предлагает с 2015 года запретить совершение сделок с земельными участками граждан и юридических лиц, если границы участка не установлены по результатам межевания

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

Расположен в одном из самых экологически благополучных уголков
Подмосковья, на 17-м км Волоколамского шоссе

Таунхаусы от 104 до 170 кв.м

Участки без подряда от 8 до 40 соток

Конструктив таунхаусов – поризованный кирпич

Центральные коммуникации

Готовая система отопления в таунхаусах

Охраняемая территория

**ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА 1-й ОЧЕРЕДИ
ВЕСНА 2013 г.**



(495) 221-21-91

www.artekland.ru

ОТ 5,1 МЛН РУБ.

СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 (800) 555-55-50 www.sberbank.ru



В Великобритании земельный кадастр ведется более 300 лет, а межевание есть только у 25% участков. Не от бедности и не по глупости — просто в этом нет необходимости.

Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:

— Если мера касается только сделок именно с участками, а не с долями в праве, такое предложение является разумным: основная

«В Великобритании кадастр ведется 300 лет, а межевание есть только у 25% участков. Не по глупости — в этом нет необходимости»

масса населения не сильна в юридических тонкостях. К примеру, нередки случаи, когда участок занесен в кадастр недвижимости лишь декларативно, без определения его границ (из Государственного кадастра недвижимости можно получить выписку лишь с листом КВ.1 — описательной частью участка). Такая ситуация всегда сопряжена с риском, что при последующем межевании участка его

покупатель столкнется с проблемами при установлении границ, и в итоге не наберется нужная площадь. Судебные иски к соседям по подобным делам рассматриваются иногда годами и в большинстве случаев решаются не в пользу собственников участков.

П. Правительство Московской области пытается пополнить местные бюджеты за счет объектов недвижимости, зарегистрированных по упрощенной схеме (по декларациям, в рамках дачной амнистии). До марта 2013 года власти должны завершить проверку правильности характеристик объектов недвижимости, указанных в декларациях (220 тыс. объектов в Московской области), а также определить инвентаризационную стоимость имущества. Заказчиком работ выступают муниципалитеты, исполнителем — БТИ. Следующим этапом кампании станет определение кадастровой стоимости имущества граждан. Более радикальные предложения касаются налогообложения, в том числе и незарегистрированных строений.

Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:

— Главный вопрос заключается в том, каким образом контролеры собираются проводить

обследование, если собственники против проверки. И все не потому, что они что-то скрывают и, как говорит депутат Андрей Туманов, вместо зарегистрированной собачьей будки на участке купеческий дом на 300 м².

По нашему опыту общения с многочисленными собственниками, подавшими декларации на объекты недвижимости, вероятный процент неточностей в них не превышает допустимой погрешности 3–10%, причем скорее в сторону увеличения площадей (строения обмеряются по наружным стенам, учитываются открытые и неотапливаемые пространства, которые не должны приниматься во внимание). Указывать неправильные данные нет смысла: ведь можно вообще не регистрировать право. Собственники против того, что им вменяется обязанность, предусмотренная неизвестным актом.

Вызывает сомнения и результативность проверки. В СМИ сообщалось, что планируется потратить 125 млн руб., чтобы оценить правильность заполнения деклараций о строениях и определить их инвентаризационную стоимость. Около половины строений из 220 тыс. задекларированных имеют площадь менее 50 м², значит, налогами не облагаются. Налог на оставшиеся для проверки строения по инвентаризационной стоимости вряд ли превысит 0,6–1 тыс. руб. в год.

Методика массовой оценки кадастровой стоимости строений — это следующий этап роста налогов — должна базироваться на данных деклараций. Таким образом, потраченные на проверку средства не покрываются налогами, собираемыми в 2013 году, достаточно было провести выборочные обследования.

**Генеральный директор компании
«Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Позиция правильная. Нужно платить за то, что построено на участке. Неважно, зарегистрирован объект или нет. Если гражданин не согласен с результатами кадастровой оценки объекта недвижимости органами БТИ, он вправе оспорить их в судебном порядке (при наличии достаточных и доказанных оснований того, что эта оценка не соответствует рыночным реалиям).

Итог обсуждению новых инициатив подмосковных властей подвел Геннадий Савинов: «Правительство Московской области сделало первые шаги для решения запутанных земельно-имущественных отношений. Подкупает решительность подходов.

Впервые открыто заявлены фискальные цели дачной амнистии, но совсем не учтены прямые интересы миллионов индивидуальных землевладельцев. Нужно разработать незатратный набор мер, который давал бы собственникам ощущение, что рост налоговой нагрузки происходит за некие дополнительные права. Ими могут стать, например, возможность прописки в дачном доме, легализация прирезки не одной-двух соток, а как явствует из закона — до нормы предоставления, сельский тариф на электроэнергию для садоводов и т. д.» (АН)

Коттеджный поселок Бизнес-класса на Новой Риге **КОРОЛЕВСКИЙ ЛЕС**



Отличительной чертой нашего поселка являются:

- Экология (земельные участки расположены в одном из трех лучших по экологии районов Подмосковья).
- Уникальный для поселков Московской области "Парк развлечений" для взрослых и детей (построена и действует 1-я очередь).
- Единый стиль застройки: 1-2 очередь "Руза Фэмили Парк" домами из клееного бруса, а "КОРОЛЕВСКИЙ ЛЕС" – КАМЕННЫЕ ДОМА и коттеджи из дерева (по принципу зонирования).
- Красивые каскадные ручьи и лесное озеро. В 10 минутах на машине – расположены Рузское и Озернинское водохранилище.
- Прогулочные и общественные территории занимают 35% площади поселка.
- Единый каменный забор по фасаду улиц и между участками (от компании "КАМРОК").
- Единая социальная среда Ваших соседей, что очень важно и создает комфортную атмосферу концептуального поселка.
- Спортивный комплекс (включающий в себя секцию восточных единоборств, три теннисных закрытых корта, футбольную и волейбольные площадки).
- Развлекательный комплекс (боулинг-клуб на 7 дорожек, русский бильярдный клуб, лазертаг-арена).



(495) 545-45-77