Состояние российского рынка недвижимости

Контакты

Группа по работе с компаниями
в области недвижимости
и строительства

Свен Осмерс
Руководитель Группы
Консультационные услуги

Светлана Фонарева
Партнер
Аудит

Светлана Скрипник
Партнер
Налоговое консультирование

T: +7 495 937 44 77
www.kpmg.ru

Макроэкономический обзор

На протяжении последних нескольких лет рост ВВП находится на достаточно низком уровне. Причинами этого стали слабый спрос, низкие доходы от деятельности, не связанной с нефтедобычей, и ожидаемое сокращение инвестиционной активности. По данным Министерства экономического развития РФ (далее – МЭР РФ), в 2013 году замедление темпов роста ВВП продолжилось. В первом полугодии 2013 года рост ВВП составил лишь 1,3%, что отрицательно сказалось на покупательской активности, промышленном производстве и росте розничных продаж, которые до этого демонстрировали определенную устойчивость. Тем не менее, в I квартале 2014 года, согласно данным МЭР РФ, отмечался экономический рост. По отношению к аналогичному периоду 2013 года рост ВВП в январе составил 0,1%, а по отношению к февралю – 0,3%.

И все же текущие политические события заставляют экономистов пересмотреть прогнозы темпов роста российской экономики на 2014 год. Так, в конце марта 2014 года Всемирный банк опубликовал 31-й доклад об экономике России «Кризис доверия обостряет экономические проблемы России», в котором эксперты прогнозируют падение ВВП России на 1,8% в 2014 году при реализации сценария «серьезного шока» экономической и инвестиционной активности в результате «крымского кризиса». Если этого не произойдет, но в то же время в экономической политике России не будет никаких изменений, стимулирующих резкий рост инвестиционной активности, то, по оценке экспертов Всемирного банка, ВВП России вырастет в 2014 году на 1,1%, а в 2015 году выйдет на уровень прошлого года – 1,3% роста. Оба прогноза рассчитаны исходя из цены барреля нефти в 103,5 долл. США, однако в целом, по мнению экспертов Всемирного банка, цена на нефть больше не влияет на динамику ВВП, так как главные риски для экономики России сегодня – политические.

Основные задачи, которые предстоит решить для обеспечения роста экономики, – это снятие ограничений для российских компаний на доступ к рынкам капитала для рефинансирования долгов и привлечения средств на инвестпроекты, а также восстановление инвестиционного спроса.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Замедление темпов экономического роста и высокая инфляция отрицательно влияют на устойчивость национальной валюты. Ослабление рубля во второй половине 2013 года вызвано серьезным оттоком капитала из России, желанием новых крупных инвесторов повременить с выходом на российский рынок и уменьшением профицита текущего счета платежного баланса в течение года. Объем доходов от деятельности иностранных инвесторов в первой половине года остался без изменений (32 млрд долл. США).

Объем инвестиций в российский рынок жилой и коммерческой недвижимости в 2013 году по разным данным составил от 7,5 до 8,1 млрд долл. По информации аналитиков, на долю офисов пришлось 36,8% инвестиций, на жилье (без учета прямых продаж конечным собственникам) – 0,7%, на гостиницы – 2,9%.

Наиболее существенные сделки купли-продажи в сегменте офисной недвижимости в 2013 году

Покупатель	*Продавец*	*Объект сделки*	*Место-нахождение*	*Цена, млн долл. США*	*Общая площадь застройки, м²*
O1 Properties	VTB Bank JV TPG Capital JV AIG/Lincoln	БЦ «Белая площадь»	Москва	1 014	74 000
Millhouse Capital	VTB Capital JV AIG	БЦ «Белые сады»	Москва	800	63 300
AFI Development, «Снегири»	Super Passion Ltd.	БЦ «Аквамарин III»	Москва	455	51 000
O1 Properties	Capital Group	МФК «Легенда Цветного»	Москва	415	40 000
Millhouse Capital	AFI Development, «Снегири»	БЦ «Четыре Ветра»	Москва	361	26 762
ЗАО «Лаборатория Касперского»	O1 Properties	БЦ «Олимпия Парк»	Москва	334	45 128
Частный инвестор	Forum Properties	БЦ «Эрмитаж Плаза»	Москва	248	26 400
O1 Properties	Midland Development	БЦ «Даймонд Холл»	Москва	220	61 500
Правительство Москвы	«МЕТРОПОЛЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Деловой район «Москвич» (здания завода АЗЛК)	Москва	92	30 000
«АЛРОСА»	AFI Development	Первое здание БЦ «Аквамарин III»	Москва	91	11 994
UFG Asset Management	Capital Group	БЦ «Имперский дом»	Москва	75	7 900
ООО «СЕНТРАЛ ПРОПЕРТИЗ»	Wells REIT II	БЦ «Двинцев», корпус В	Москва	68	13 471
Gazprom International	Холдинг «Адамант»	Здание Международного банковского института	Санкт-Петербург	64	8 019
O1 Properties	ООО «Левиум»	БЦ «iCube»	Москва	Нет данных	14 600
Rossmils	ОАО «Корпорация «Монтажспецстрой»	Здание клуба «Б2»	Москва	Нет данных	14 000
UFG Asset Management	Brycetown	БЦ «Линкор»	Москва	Нет данных	31 000

Источник: анализ КПМГ, база данных RCA.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Рынок офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости в 2013 году по-прежнему отличался стабильностью и устойчивым спросом. Ставки арендной платы особо не менялись; к концу года на рынок поступили новые офисные помещения общей площадью около 710 000 м^2.

Почти 50% новых офисных помещений, выведенных на рынок в 2013 году, находится в отдаленных районах Москвы (за пределами Третьего транспортного кольца). По словам ведущих участников рынка, свыше 90% бизнес-центров, запланированных к сдаче к 2016 году, расположены за пределами Садового кольца. Это следствие продолжения политики децентрализации строительства в Москве, что предусматривает выведение московских предприятий за пределы города.

Несмотря на то что офисная недвижимость в центре всегда пользовалась повышенным спросом, в будущем ожидается снижение объемов строительства офисных зданий в центральных деловых районах города из-за законодательных ограничений на новые строительные проекты. Это может привести к тому, что предложение офисной недвижимости на окраинах будет избыточным, а в центре – недостаточным. Количество сделок в сфере офисной недвижимости по Москве в целом одинаково; показатель заключенных сделок купли-продажи по всем районам города примерно один и тот же.

Средняя рыночная цена продажи офисной недвижимости в Москве (долл. США/м^2)		
Здания класса A/A+	*Здания класса B/B+*	*Здания класса B-*
6 000–11 000	3 500–6 900	2 500–4 000

Источник: анализ КПМГ.

По данным брокеров, в 2013 году рыночные ставки арендной платы в целом не менялись. С начала 2013 года ставки арендной платы по зданиям класса А снизились на 3,9% в результате увеличения предложения в этом сегменте. В секторе аренды зданий класса В наблюдается относительное равновесие между спросом и предложением, поскольку по сравнению с прошлым годом ставки арендной платы не претерпели никаких изменений.

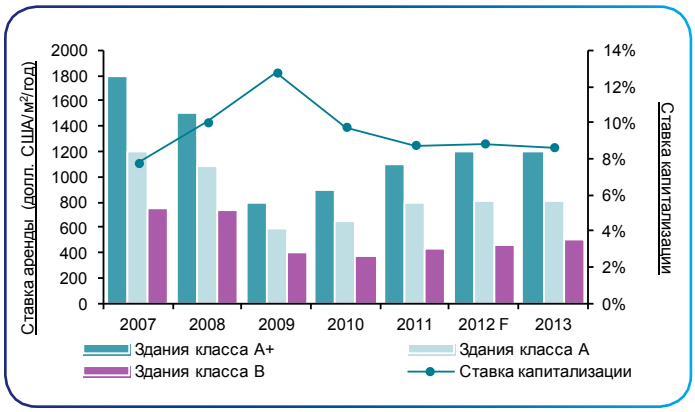
Следует отметить, что даже на этом уровне ставки аренды по Москве все еще составляют менее 70% от своего пикового значения, которое было зафиксировано в 2007 году.

Средняя рыночная ставка аренды офисной недвижимости в Москве (долл. США/м^2/год) (triple net)		
Здания класса A+	*Здания класса A*	*Здания класса B/B+*
1 100–1 200	700–900	500–600

Источник: анализ КПМГ.

В 2013 году средний показатель незанятых площадей в офисных зданиях высокого уровня качества практически не изменился, оставшись на уровне 11%. Вместе с тем после ввода в эксплуатацию в конце 2013 года нескольких новых бизнес-центров класса А («Меркурий Сити», «Кантри Парк 2», «Ленинский 119») показатель свободных площадей в этом сегменте увеличился и составил 18%. В то же время данный показатель по офисным зданиям класса В снизился до 10,8%.

Динамика московского рынка офисной недвижимости



Источник: Jones Lang Lassalle, Cushman Wakefield, Colliers, CBRE, Knight Frank, S.A.Ricci, анализ КПМГ.

В отличие от потенциального переизбытка предложения офисных площадей на окраинах Москвы и в районе ММДЦ «Москва-Сити», который может проявиться в 2014 году, ситуация на рынке офисной недвижимости в центре города в течение всего 2014 года останется стабильной. Согласно прогнозам, ставки арендной платы в офисных зданиях, расположенных в центре города, будут расти в соответствии с уровнем инфляции.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Наиболее существенные сделки аренды в сегменте офисной недвижимости в 2013 году				
Компания	*Местонахождение*	*Объект сделки*	*Класс*	*Общая площадь застройки, м²*
ОАО «Газпром»	Москва	БЦ «Варшавка Скай»	A	20 762
Газпром Экспорт	Санкт-Петербург	БЦ «Сенатор на Попова 37»	A	12 300
Группа «Норильский никель»	Москва	БЦ «Меркурий Сити»	A	14 000
Publicis Groupe	Москва	ОСЦ «Фабрика Большевик»	B+	10 809
ТКС Банк (ЗАО)	Москва	БЦ «Мирланд»	B+	7 287
ОАО «Стройтрансгаз»	Москва	БЦ «СкайЛайт»	A	6 578
«Твое»	Москва	БЦ «Калейдоскоп»	A	3 678
ФГУП «Почта России»	Москва	Бизнес-парк Nagatino i-Land	B+	3 633
INLINE Technologies	Москва	БЦ «СкайЛайт»	A	5 000
ЗАО САО «ГЕФЕСТ»	Москва	БЦ «Белая площадь»	A	2 767

Источник: анализ КПМГ.

Объемы строительства новых офисных зданий в Санкт-Петербурге выросли более чем на 130% со 118 000 м² в 2012 году до 394 000 м² в 2013 году. Наиболее масштабный административно-деловой центр «Невская Ратуша» (первая очередь строительства) расположен в историческом центре города; его общая площадь составляет 38 000 м². Среднегодовой показатель ставок аренды в офисах класса A и A+ в 2013 году достиг 1 363 долл. США за м², в зданиях классов B и B+ – примерно 1 080 долл. США и 850 долл. США за м² соответственно.

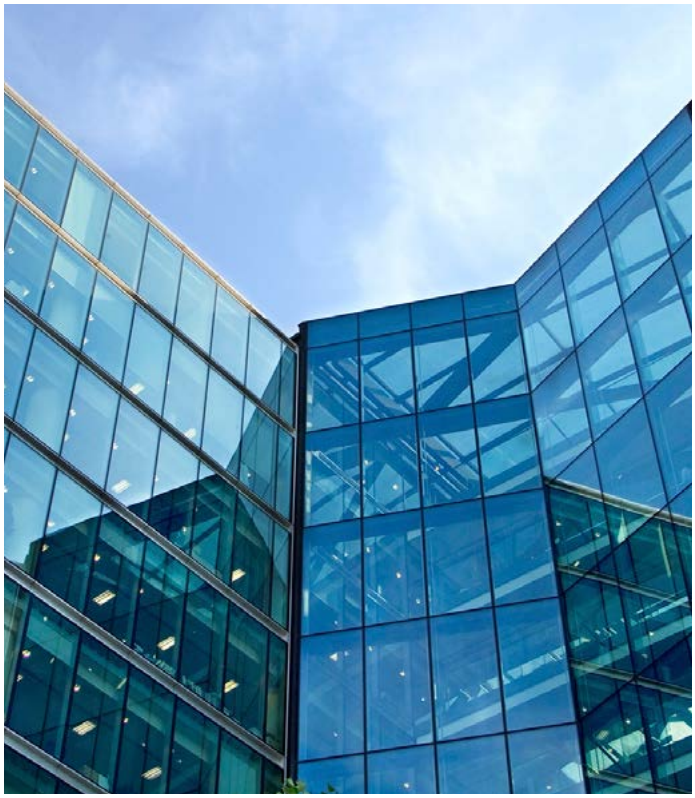
В течение всего лишь одного года доля незанятых площадей во всех сегментах выросла на 2,3%: для зданий класса A данный показатель составляет 12,1%, для класса B+ – 7,6%, для класса B – 8,1%. В 2014 году эксперты отмечают возможность снижения арендных ставок, на что также влияет прогнозируемый в 2014 году рост предложения новых площадей.

Рынки офисной недвижимости в российских регионах пока еще находятся в состоянии застоя. Относительно привлекательными рынками офисной недвижимости считаются Самара, Казань, Краснодар, Ставрополь и Челябинск, хотя и там арендные ставки на недвижимость класса A редко превышают 390 долл. США за м² в год.

В I квартале 2014 года был закрыт ряд крупных сделок на российском рынке офисной недвижимости, среди которых покупка ТРЦ River Mall компанией Praktika Development, продажа здания типографии «Алмаз-пресс» девелоперу KR Properties, покупка Внешэкономбанком проекта многофункционального комплекса на Земляном Валу, а также приобретение части офисного комплекса «Аквамарин III» компанией «Алроса». По прогнозам аналитиков, хотя на рынке ограничено предложение качественных объектов и экономические изменения, связанные с нестабильностью валют и политическими рисками, могут влиять негативно на переговоры по сделкам, спрос на ликвидные объекты в Москве и Санкт-Петербурге останется на прежнем высоком уровне.

Рынок торговой недвижимости

В 2013 году в России были построены новые объекты торговой недвижимости общей площадью примерно 1,3 млн м². В результате к концу 2013 года общая площадь качественной торговой недвижимости в России составила 16,42 млн м². В 2013 году в Волгограде открылся один из крупнейших торговых центров – ТРЦ «Акварель». Его общая арендуемая площадь превышает 120 000 м², а арендаторами являются предприятия, предлагающие покупателям самые разнообразные товары и услуги. Еще один крупный торговый комплекс – ТРК «МЕГАГРИНН», входящий в сеть «Мега», – был введен в эксплуатацию в Белгороде. Его общая арендуемая площадь составляет 160 000 м², а сам он расположен в северной части города и привлечет покупателей из близлежащих районов области.



© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Крупнейшие торговые центры, открывшиеся в России в 2013 году			
Название	*Город*	*Общая площадь застройки, тыс. м²*	*Общая арендуемая площадь, тыс. м²*
ТРЦ «Акварель»	Волгоград	122	92
ТРК «МЕГАГРИНН»	Белгород	160	50
ТРК «Балкания NOVA» (II очередь)	Санкт-Петербург	77	50
ТРК «КОНТИНЕНТ»	Санкт-Петербург	нет данных	49
ТРЦ «АЭРО ПАРК»	Брянск	63	49
ТРЦ «Жемчужная Плаза»	Санкт-Петербург	94	48
Мегацентр «Красная площадь»	Армавир	60	45
ТРК «ИНДИГО LIFE»	Нижний Новгород	60	39
ТРЦ «Райкин Плаза»	Москва	80	35
ТРЦ «РИО»	Москва	75	30
Vnukovo Outlet Village	Москва	47	27
Fashion House Outlet	Москва	38	29

Источник: Knight Frank.

Российский портфель проектов по строительству новых объектов торговой недвижимости является одним из самых больших в Европе: ожидается, что до конца 2014 года будет построено 80 новых торговых центров, а их площадь, по заявлениям девелоперов, составит свыше 2,5 млн м².

Строительство торговых центров в небольших городах России повлияет на объем предложения качественных торговых помещений в стране в целом. Ожидается, что доля городов с населением менее 500 тысяч человек возрастет в общем объеме предложения торговой недвижимости.

Строящиеся торговые центры в России

Источник: анализ КПМГ, JLL.

Московские девелоперские компании объявили о планах строительства в 2014 году примерно 1 млн м² торговой недвижимости. В число наиболее масштабных проектов входят ТРЦ «Ривер Молл» (общая площадь застройки – 260 000 м²), ТРЦ «Вегас Crocus City» (общая площадь застройки – 280 000 м²) и ТРЦ «Вегас Кунцево» (общая площадь застройки – 230 000 м²).

Объемы строительства торговых центров улучшенного качества в Москве (тыс. м²)

Источник: анализ КПМГ, Cushman & Wakefield, Colliers Int., JLL.

С начала 2010 года объем розничной торговли в России находится на высоком уровне. В III квартале 2013 года оборот предприятий розничной торговли вырос на 4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, что, однако, ниже темпов роста, зафиксированных в 2012 году. В то же время прогнозируемый на 2014 год рост оборота в России превышает аналогичный показатель большинства других европейских стран, из чего можно сделать вывод о том, что российский рынок по-прежнему остается привлекательным и для ритейлеров, и для девелоперов. Ритейлеры ощутили снижение покупательской активности населения, поэтому занялись разработкой консервативных планов расширения своей деятельности и в первую очередь стараются участвовать в проектах, шансы успешного завершения которых наиболее высоки.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Одновременно с этим многие торговые сети объявили о намерении расширить свое присутствие в регионах. Starbucks, например, планирует начать работать в Сочи, Краснодаре и Ростове. Quiznos (сеть сэндвичных ресторанов) и KFC планируют серьезно расширить свою деятельность в регионах. С конца 2012 года специалисты также отмечают тенденцию к экспансии в небольшие города с населением менее 500 тысяч человек. Это благоприятная тенденция, поскольку рынки крупных городов близки к насыщению, а борьба за арендаторов приобретает в них все более острый характер.

Уровень спроса на торговые площади также остается высоким, особенно со стороны международных компаний. Свои первые рестораны в Москве открыли Marukame и Lavazza Expression, Trollbeads открыла торговую точку в ТРК «Атриум», а на Кузнецком мосту открылся первый монобрендовый бутик Herve Leger. Свои флагманские магазины в России открыли такие известные бренды, как Tommy Hilfiger и Hugo Boss; не меньшую активность проявляли и недавно созданные международные компании по производству одежды и аксессуаров. Однако наиболее высокими темпами на российском розничном рынке развивались сети предприятий быстрого питания.

Новые бренды на российском розничном рынке

	Начали работать	*Планируют начать работать*
Сети ресторанов	Marukame, Lavazza Expression, Quiznos, Krispy Kreme, Natan's Famous	Autogrill, Great American Cookies, Max Brenner, Nando's, Pretzelmaker, Schlotzsky's, The Cheesecake Factory
Производство и продажа модной одежды и аксессуаров	Trollbeads, Happy Socks, Sherry Hill, Philil Carrera, ASH, The Kooples, Bata, Freddy, Patek Philippe, Serapian, Steve Madden	Blue Inc., Forever 21, Monki
DIY (магазины категории «Сделай сам»)		Сеть магазинов «Эпицентр (Украина)

Источник: анализ КПМГ, Cushman & Wakefield, Colliers Int., JLL.

Сейчас сетевые компании все чаще пытаются развиваться самостоятельно, выкупая свои бренды и бизнес у франшизополучателей. Так, например, российское представительство Gucci практически завершило подготовку к открытию первого магазина бренда в Москве, причем проделало всю работу без привлечения дистрибуторов. О планах начать работать в России объявили и такие известные мировые бренды, как Blue Inc., Forever 21 и Monki.

На российском рынке появляются новые ниши, обладающие огромным потенциалом. На 2018 год в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге запланировано открытие трех тематических рекреационных центров под брендом DreamWorks Animation, в которых будут работать центры розничной торговли, кинотеатры, рестораны, гостиницы и паркинги.

Усиление конкуренции вынуждает ритейлеров задумываться о внедрении инноваций; неуклонно растет роль электронной торговли и новых технологий: собственный магазин электронной торговли открыла Zara, заняться развитием онлайновых продаж планируют также Karen Millen, Motivi, Reima, Massimo Dutti, Oysho и LVMH, производитель товаров класса «люкс». Вместе с тем эти новшества вряд ли окажут существенное влияние на уровень спроса на торговую недвижимость.

В 2013 году в России был заключен ряд сделок купли-продажи торговых площадей. Наиболее значимой из них стала сделка, анонсированная еще в 2012 году, по покупке Morgan Stanley Real Estate Investing торгового центра «Метрополис» (ставка капитализации по данной сделке была уникальной – менее 9%).

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

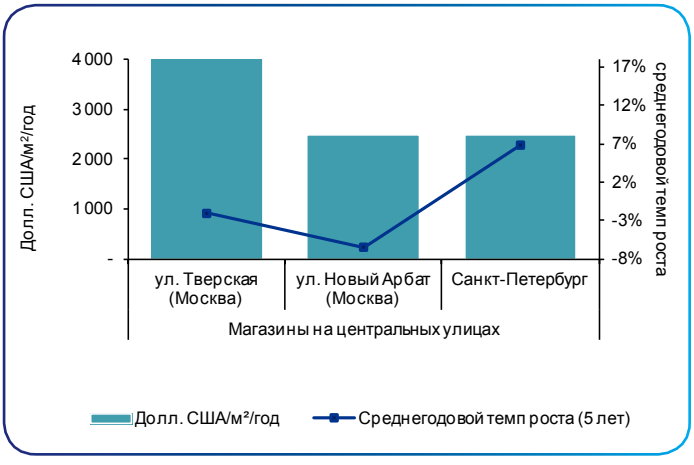
Крупнейшие сделки купли-продажи в сегменте торговой недвижимости в России				
Покупатель	*Продавец*	*Объект сделки*	*Цена (тыс. долл. США)*	*Общая площадь застройки (тыс. м²)*
Morgan Stanley	Capital Partners	ТЦ «Метрополис»	1 200 000	205
Год Нисанов и Захар Илиев	Нет данных	ТЦ «Лотус Сити»	900 000	350
«РосЕвроДевелопмент»	Renaissance Development, Amstar Global Property Fund	ТРЦ «Аура» (Новосибирск)	784 000	150
CalPERS JV Hines	Morgan Stanley (MSREF)	ТЦ «Метрополис»	600 000	н.д.
Romanov Property Holdings Fund	Ivanhoe Cambridge	ТЦ «Времена года»	340 000	30
ООО «Практика Девелопмент», Вадим Беляев	ОАО «Банк Москвы»	ТРЦ «Ривер Молл»	300 000	89
ИК «Велес Капитал»	Группа компаний «ТЭН»	ТРК «Облака»	180 000	96

Источник: анализ КПМГ.

В 2013 году ставки аренды торговой недвижимости в Москве и других регионах России в целом были стабильными. Годовая ставка аренды торговых площадей в центральных районах Москвы составляла 3 800 долл. США за м², при том что среднегодовая ставка аренды находилась на уровне 2 500 долл. США за м². Годовая ставка аренды торговых площадей в центральных районах Санкт-Петербурга составляла от 1 500 до 2 000 долл. США за м². В других городах ставки аренды были обычно на 30–60% ниже, чем в Москве. В 2014 году в Москве ожидается как минимум 5%-ный рост данного показателя.

В 2013 году доля незанятых помещений в торговых центрах в центре Москвы составила 1,2%.

Арендные ставки по торговой недвижимости в центральных районах крупных городов (сентябрь 2013 г.)



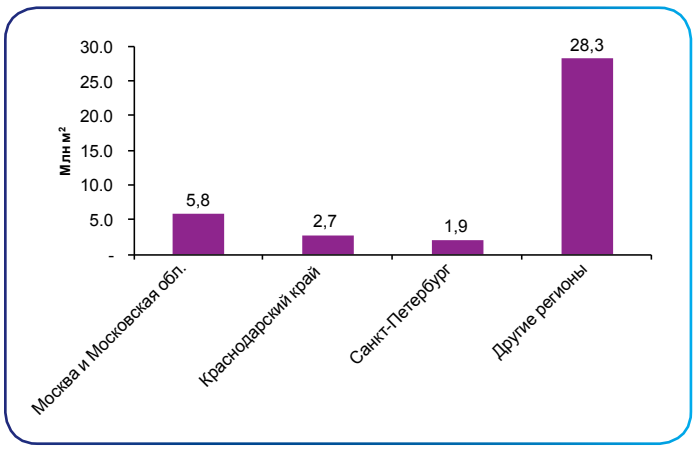
Источник: анализ КПМГ.

Замедление экономического роста и ожидаемое снижение роста потребительского кредитования свидетельствуют о растущей неуверенности потребителей в будущем. Однако, несмотря на замедление темпов роста экономики, уровень потребления в России остается высоким, и ожидаемый рост товарооборота в 2014 г. превышает среднеевропейский. Таким образом, несмотря на усиление конкуренции на рынке торговой недвижимости в 2014 году, перспективы для дальнейшего развития сохраняются.

Рынок жилой недвижимости

По данным Федеральной службы государственной статистики, в 2013 году объем введенного в эксплуатацию жилья в России составил 69,4 млн м², что на 10,3% больше, чем в 2012 году.

Объемы поступившего на рынок жилья (III кв. 2013 года)



Источник: Федеральная служба государственной статистики.

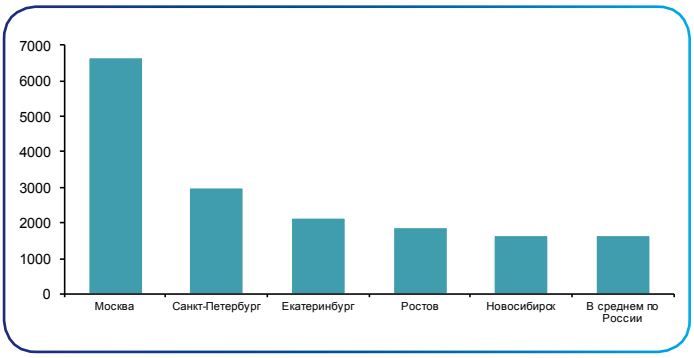
© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

В 2013 году на московский первичный рынок жилья поступило 272 новых жилых объекта, 67% из которых было построено на территории Новой Москвы. Начиная с I квартала 2013 года объемы ввода в эксплуатацию многоквартирных домов возросли на 35%. Общая площадь апартаментов в Москве на конец 2013 года составила 1,4 млн м^2.

Динамика цен на жилую недвижимость в России в 2013 году носила разнонаправленный характер:

- В 2013 году снижение цен на первичном рынке жилья составило 2%, в то время как цены на вторичном рынке в этот же период выросли на 15%.
- Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в России составляет 1 420 долл. США, на вторичном – 1 750 долл. США.
- Средняя стоимость квадратного метра жилья в России находится на уровне 1 670 долл. США.

Средняя стоимость 1 м^2 вторичного жилья в России (долл. США)

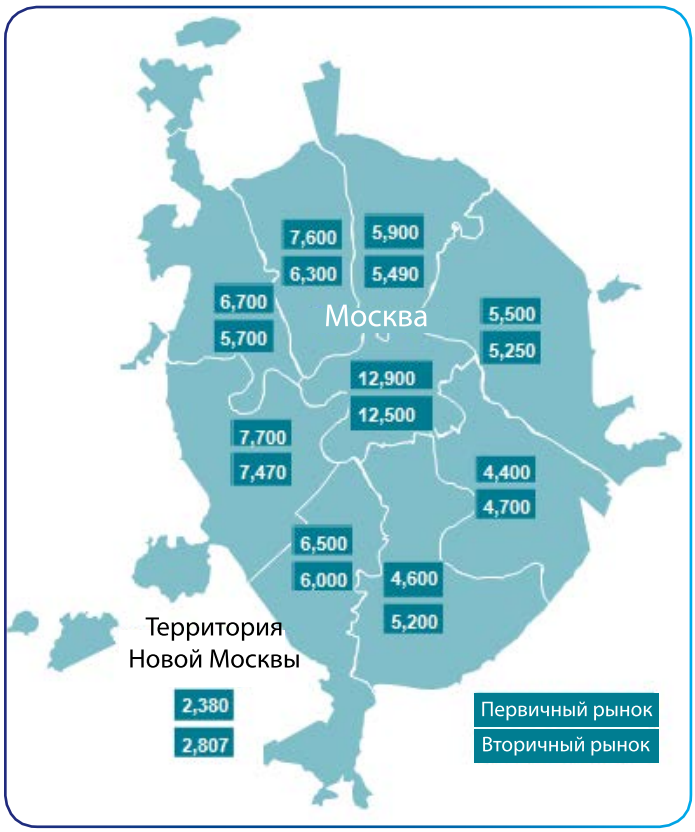


Источник: rosrealt.ru.

Московский рынок жилья по-прежнему остается самым дорогим в России: по состоянию на конец 2013 года средняя цена квадратного метра жилья в Москве составляла 6 650 долл. США. При этом цены на элитное жилье в среднем составили 25 000 долл. США за м^2.

2013 год стал рекордным для элитной московской недвижимости: стоимость сделок превысила 1 млрд долл. США. Наибольшим спросом пользовалось жилье в таких районах Москвы, как Хамовники, Замоскворечье и Тверской – на них пришлось 93% общего количества сделок купли-продажи.

Средняя цена 1 м^2 жилья при продаже в Москве (долл. США)



Источник: журнал RWay.

По сравнению с декабрем 2012 года, в октябре 2013 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам снизилась на 0,4% (до 12,3%). По прогнозам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, снижение ставок по ипотечным кредитам в конце 2013 года и в первом полугодии 2014 года составит 0,6%. В 2013 году почти четверть всех сделок в сегменте жилой недвижимости проводилась с использованием средств ипотечных кредитов. Доля сделок, проведенных с использованием ипотеки, на первичном рынке достигла почти 50% от всего количества сделок купли-продажи, а по некоторым объектам – даже 70%.

В целом в 2013 году российский рынок жилой недвижимости демонстрировал положительную динамику. Между рынками жилья в Москве, Санкт-Петербурге и в других регионах все еще существуют серьезные различия. Цены на жилье в Санкт-Петербурге минимум на 50% ниже, чем в Москве, а в регионах этот разрыв еще больше. По прогнозам Euroconstruct, рост строительного рынка в России в 2014 году будет умеренным.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Специальная тема: нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости

Переход на новый порядок расчета налога на имущество: усиление роли кадастровой оценки объектов недвижимости

С 1 января 2014 года база по налогу на отдельные виды недвижимого имущества будет рассчитываться на основе их кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость используется в качестве основы для расчета налога на имущество организаций в отношении:

1. офисных и торговых центров (комплексов) и помещений, расположенных внутри них;
2. нежилых помещений, которые, согласно кадастровым документам, предназначены или фактически используются в качестве офисных, торговых помещений, зон организации общественного питания и обслуживания покупателей (бизнес-клиент);
3. недвижимости, принадлежащей иностранным компаниям, не имеющим постоянного представительства в России, или недвижимости, не связанной с деятельностью постоянного представительства иностранной компании в России (ранее такого рода недвижимость облагалась налогом, размер которого рассчитывался исходя из инвентаризационной стоимости).

Сегодня на объекты недвижимости, расположенные в Москве и Московской области, распространяются новые правила расчета сумм налога: в Москве на 2014 год ставка налога на имущество установлена на уровне 0,9%, однако в последующие годы она будет повышаться (в 2015 году она возрастет до 1,2%, в 2016 году – до 1,5%, в 2017 году – до 1,8%, в 2018 году и далее – 2%). В Московской области ставка налога на имущество на 2014 год установлена на уровне 1%, на 2015 год – 1,5%, на 2016 и последующие годы – 2%.

В отношении объектов недвижимости, которые расположены в других регионах, применение данного подхода к расчету сумм налога на имущество должно начаться уже в самое ближайшее время, когда местные органы примут соответствующие законы и будет завершена оценка кадастровой стоимости таких объектов.

Система кадастрового учета и система регистрации прав на недвижимое имущество в России пока находятся на этапе реформирования, к 2018 году планируется полностью модернизировать обе системы таким образом, чтобы у каждого объекта недвижимого имущества был зарегистрированный владелец. Это, в том числе, касается объектов, принадлежащих владельцам, которые приобрели право собственности до введения в действие в 1998 году существующей системы регистрации и чье законное право собственности на данный момент сохраняется и защищается законом, даже если процедура регистрации в соответствии с действующим законодательством не проводилась.

Новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с изменениями, касающимися страхования ответственности застройщика перед участниками долевого строительства

С 1 января 2014 года вводится обязательное страхование ответственности застройщиков перед инвесторами, с которыми были заключены договоры участия в долевом строительстве (специальный вид договора, призванный защитить участников долевого строительства, вложивших средства в строительство квартир, также используется и коммерческими инвесторами).

Согласно закону, строящееся здание и земельный участок под ним выступают обеспечением исполнения обязательств по договору перед участниками долевого строительства.

Строительство объектов жилой недвижимости требует от застройщика дополнительного обеспечения в форме банковской гарантии либо страхования гражданской ответственности застройщика по договору. Конкретную форму обеспечения исполнения обязательств выбирает сам застройщик. Страхование гражданской ответственности застройщика – это принципиально новая концепция в российском законодательстве в области строительства.

Новые правила не будут распространяться на те проекты, в рамках которых первый договор участия в долевом строительстве прошел государственную регистрацию до 1 января 2014 года.

© 2014 ЗАО «КПМГ». Все права защищены.

Изменения к статьям Гражданского кодекса РФ, регулирующим вопросы ипотеки

Новый закон[1], который вступает в силу 1 июля 2014 года, вносит существенные изменения в статьи Гражданского кодекса РФ, регулирующие вопросы залога недвижимого имущества (ипотеки). В частности новый закон предусматривает, что договоры ипотеки, заключенные после 1 июля 2014 года, более не подлежат обязательной государственной регистрации. Это означает, что теперь договор ипотеки будет регистрироваться только как обременение прав (ранее одновременно регистрировались и договор, и обременение прав).

Новое нормативно-правовое регулирование также предусматривает возможность прекращения ипотеки, если заложенное имущество приобретено добросовестным приобретателем, который не знал о факте ипотеки (например в случае отсутствия записи о регистрации ипотеки).

Разъяснения Высшего арбитражного суда РФ по вопросам договоров аренды, не прошедших государственную регистрацию

Согласно Постановлению Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 13 от 25 января 2013 года, если с арендатором заключается письменный договор аренды, на основании которого такой арендатор фактически пользуется недвижимым имуществом, такое недвижимое имущество должно использоваться, а его использование – оплачиваться в соответствии с обязательствами, принятыми сторонами по договору. Данное правило действует, даже если договор не прошел государственную регистрацию (как это предусмотрено для договоров аренды, заключенных на год или более).

Приведенные выше разъяснения подкрепляют юридическую силу долгосрочных договоров аренды, находящихся в процессе государственной регистрации или не зарегистрированных в установленном порядке (например вследствие несоблюдения некоторых технических формальностей). Вышеупомянутое Постановление Пленума ВАС РФ следует рассматривать как большой положительный вклад в стабилизацию арендных отношений в России.

Тем не менее долгосрочные договоры аренды, не прошедшие государственную регистрацию, по-прежнему не имеют юридической силы в отношениях с третьими лицами. Права арендатора, пользующегося имуществом на основании незарегистрированного долгосрочного договора аренды, не могут быть противопоставлены правам иных лиц помимо первоначального арендодателя (например, когда право собственности на арендуемый объект было передано другому лицу).

Ответственность и компенсация вреда, причиненного в процессе строительства

С 1 июля 2013 года внесены существенные изменения в положения Градостроительного кодекса РФ, регулирующие порядок компенсации вреда, причиненного вследствие недостатков инженерных изысканий, подготовки проектной документации, строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта капитального строительства. Особо необходимо отметить следующее:

- Сумма возмещения вреда, выплачиваемая собственником здания пострадавшей стороне и ее родственникам, установлена в размере 1-3 млн руб.
- Обязанность по выплате компенсации и возмещению вреда, причиненного в период действия концессионного соглашения или выполнения строительных работ, возложена на концессионера (частного инвестора по проектам ГЧП), застройщика и технического заказчика.
- Саморегулируемые организации в соответствующей области будут привлекаться не к субсидиарной, как ранее, а к солидарной ответственности по обязательствам, возникшим в связи с причинением вреда, в пределах средств компенсационного фонда.

[1] Федеральный закон № 367-ФЗ от 21 декабря 2013 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2014 ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и являющаяся частью группы KPMG Europe LLP; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG, логотип KPMG и слоган “cutting through complexity” являются зарегистрированными товарными знаками ассоциации KPMG International.