



# Аналитический бюллетень рынка недвижимости России

## Октябрь 2010 года



**Ольга Архангельская,**  
Партнер, руководитель группы  
по оказанию услуг компаниям сектора  
недвижимости в СНГ

Дорогие друзья - участники рынка недвижимости!

Развитие рыночной ситуации за последний год дает нам все больше надежд на выход рынка недвижимости на траекторию устойчивого развития и роста все в большем числе сегментов и локальных субрынков. Важность этого для всех игроков рынка и пользователей недвижимости трудно преувеличить, поскольку понимание перспектив развития дает возможность эффективного планирования различных бизнес-решений.

В предлагаемом вашему вниманию аналитическом бюллетене мы проанализировали текущую ситуацию, факторы и предпосылки ее развития, которые традиционно рассматриваются специалистами «Эрнст энд Янг» в рамках проведения рыночного, налогового, юридического анализа, оценки, аудита и сопровождения сделок, связанных с недвижимостью.

Наши анализ и прогнозы основываются на практическом опыте, и мы уверены, что они будут служить для принятия вами эффективных решений в отношении объектов недвижимости, которыми вы осуществляете разного рода операции и помогут вам успешно провести предстоящую в конце года переоценку активов.

С уважением,

Ольга Архангельская

# Содержание

Обзор рынка недвижимости .....	3
Макроэкономика .....	3
Сегменты рынка недвижимости .....	4
Зеленое строительство .....	6
Что нам стоит зеленый дом построить? .....	6
Посчитаем, будем жить .....	7
Изменения в законодательстве в области строительства и Кадастровой оценки недвижимости.....	9
Изменения в федеральном законодательстве .....	13
Изменения в московском законодательстве .....	14
Планируемые изменения в законодательстве .....	15
Судебная практика.....	16
Новости налогообложения .....	9
Изменения в законодательстве .....	9
Планируемые изменения в законодательстве .....	11
Новости правоприменительной практики .....	12
Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости .....	18
Наши контакты .....	18

# Обзор рынка недвижимости

## Макроэкономика

В первой половине 2010 года развитие российской экономики следовало по пути преодоления последствий кризиса 2008-2009 годов. Повышение деловой активности в разных отраслях и положительные ожидания в отношении развития экономической ситуации позволяют рассчитывать, что создаваемый этими факторами импульс вернет рынку недвижимости утраченную в годы кризиса динамику, и первые локальные признаки оживления сформируют устойчивую тенденцию роста. Даже несмотря на экстраординарные природные катаклизмы прошедшего лета, мы уверены, что наблюдающаяся динамика сохранится, однако ее интенсивность будет определять продолжение и развитие следующих процессов:

- ▶ Активное расширение масштабов экономики (рост ВВП в июне 2010 года составил 4,9% к июню предыдущего года).
- ▶ Восстановление объемов инвестиций в основной капитал (рост 7,4% к уровню годичной давности).
- ▶ Снижение безработицы и приближение ее к докризисному уровню (5,2 млн. человек, 6,8% от трудоспособного населения).
- ▶ Ускорение темпов роста розничных цен (до 9% в годовом исчислении), вызванное ростом цен на ряд продуктов питания, и возможное распространение этой тенденции на экономику в целом с прогнозируемым Правительством РФ возвратом к траектории снижения инфляции до 4-5% через несколько лет.
- ▶ Сохранение относительно стабильного курса номинального рубля к доллару США и снижение реального курса на фоне роста золотовалютных резервов и сравнительно высокой инфляции в среднесрочной перспективе.
- ▶ Активизация действий по проведению курса на модернизацию экономики и связанными с ним государственными и частными инвестициями.
- ▶ Продолжение политики стимулирования внутреннего спроса (инфраструктурные проекты, проведение крупных международных мероприятий на российской территории с созданием сопутствующей инфраструктуры, социальная направленность бюджетной политики, рост государственных расходов на оборону).
- ▶ Расширение доступности внутреннего и возврат внешнего заемного финансирования экономики (дальнейшее снижение ставки рефинансирования, рефинансирование портфелей ипотечных кредитов, переоценка рисков российской экономики).
- ▶ Ожидаемое вступление России во Всемирную торговую организацию.

Каждый из перечисленных факторов будет оказывать прямое или косвенное влияние как на спрос на недвижимость, так и на возможности формирования предложения, что определит количественные и качественные характеристики рынка. Наш прогноз развития ситуации на рынке недвижимости исходит из ожиданий того, что макроэкономическое окружение в целом будет создавать благоприятный фон для развития рынка. Однако создаваемые в краткосрочной перспективе импульсы едва ли окажутся достаточно сильными, чтобы перевести рынок недвижимости с траектории постепенного очагового восстановления на траекторию быстрого повсеместного роста.

Отдельно следует отметить смену руководства Москвы. Этот факт потенциально может содержать в себе большие возможности для рынка, прежде всего связанные с упрощением и повышением открытости процесса девелопмента в городе.

# Сегменты рынка недвижимости

## Офисная недвижимость

- ▶ Наблюдается ожидавшийся рост спроса, что привело к заметному снижению доли вакантных площадей. Ценовая стабильность может говорить о неустойчивости тенденции, происходящей от того, что удовлетворяется преимущественно отложенный спрос, а не вновь формирующийся.
- ▶ Складывающиеся очаги ценового роста отражают усиливающуюся дифференциацию объектов по местоположению, качеству и состоянию. Ставки по продлеваемым договорам аренды в действующих бизнес-центрах могут сохраняться на уровне, существенно превышающем текущий рыночный.
- ▶ Наблюдающееся оживление девелоперской активности, формируемой, с одной стороны, как и ожидалось, компаниями полностью или частично контролируемые крупными банками, с другой, - профессиональными фондами, для которых «разморозка» наиболее перспективных проектов, сохранившихся в портфеле - главный способ повышения отдачи инвестиций.
- ▶ Можно ожидать распространение попыток заметного повышения запрашиваемых ставок аренды, однако, успешными будут только те из них, которые будут поддержаны первоклассными характеристиками предлагаемых объектов.
- ▶ Запрашиваемые цены продажи в основном продолжают сохраняться на уровне, который без уторговывания может рассматриваться преимущественно покупателями для собственной хозяйственной деятельности. Такие цены в предположении ожидаемого умеренного роста ставок аренды будут обуславливать сравнительно низкие уровни доходности инвестиций. Однако нарастание ожиданий роста цен может привести к распространению инвестиционного спроса и на такие объекты.

## Торговая недвижимость

- ▶ Ценовая ситуация для функционирующих объектов характеризуется постепенным отказом от скидок арендной платы, полученных во время кризиса.
- ▶ Продолжающийся ввод крупных объектов, строительство которых началось еще до кризиса, определяет существенную долю вакантных площадей. Успешные функционирующие объекты характеризуются почти полной загрузкой.

- ▶ Замороженные крупные проекты испытывают сложности с возобновлением как по причине трудностей с получением финансирования, так и в связи с потенциальной ограниченной востребованностью площадей.
- ▶ Формируется потребность и планы по реконцепции торговых объектов, не удовлетворяющих современным требованиям и/или попавших в зону сильного конкурентного влияния суперрегиональных торговых центров.
- ▶ Активизировалась деятельность по разработке концепции и проектированию торговых объектов, по сравнению с докризисным периодом существенно снизились предполагаемые объемы строительства. В среднесрочной перспективе можно ожидать начала реализации ряда подобных проектов.
- ▶ Часть рынка торговых площадей – площади формата «стрит ритейл» – практически преодолели остаточное влияние кризиса, восстановившийся спрос определил резкий рост ставок аренды с возвратом к уровню, близкому к докризисному.
- ▶ Активизируются процессы консолидации, поглощения и расширения торговых сетей, что будет определять расширение спроса на площади и перспективы создания новых крупных объектов в столицах и регионах.

## Складская недвижимость

- ▶ Благодаря сравнительно небольшому объему рынка качественных складских площадей и практически полному прекращению выхода на рынок новых площадей произошло быстрое снижение доли вакантных площадей до уровня типичного для рыночного равновесия.
- ▶ Можно ожидать дальнейшего роста спроса со стороны арендаторов, стремящихся заключить договоры аренды на более привлекательных условиях.
- ▶ Начало роста ставок аренды и ожидание дефицита площадей в среднесрочной перспективе будут способствовать возобновлению строительной активности.

## Гостиничная недвижимость

- ▶ На рынке наблюдается постепенное посткризисное восстановление спроса на гостиничные услуги, выражающееся в росте загрузки отелей.

- ▶ Несмотря на рост заполняемости, гостиницы не спешат увеличивать долларовые цены, остановившиеся на уровне 2009 года, при постепенной отмене значительных скидок на услуги гостиниц.
- ▶ Средняя заполняемость отелей в первые три квартала 2010 года составила 61%, что на 2% больше уровня заполняемости за аналогичный период прошлого года. Средняя стоимость номера составила 211 долларов США.
- ▶ Доходность гостиничной деятельности стабилизировалась.
- ▶ Увеличивающаяся конкуренция приводит к росту профессионализма участников рынка.
- ▶ За счет снижения входного барьера в кризисный и посткризисный периоды происходит расширение зоны присутствия гостиничных операторов.
- ▶ С начала года отмечается постепенный рост предложения средств размещения и возобновление работ по приостановленным гостиничным проектам.
- ▶ На рынке по-прежнему сохраняется дефицит номерного фонда, обусловленный выводом ряда крупнейших гостиниц города на реконструкцию или под снос в последние годы.
- ▶ Гостиничный рынок Москвы остается одним из лидирующих в международном масштабе с точки зрения доходности отелей

## Земля и инвестиционные проекты

- ▶ Сохраняется дефицит качественных участков под застройку, преобладают низколиквидные предложения по завышенным ценам.
- ▶ Изменившиеся рыночные условия требуют реконцепции согласованных для строительства проектов. Таким образом, вклад в стоимость разрешений на строительство может быть существенно дисконтирован в зависимости от жизнеспособности согласованного проекта застройки.
- ▶ Наибольший интерес представляют земельные участки и инвестиционные проекты жилищного строительства, поскольку сегмент жилой недвижимости повсеместно является наиболее динамично восстанавливающимся.
- ▶ Осуществление планируемых ограничений на дачное строительство на землях сельскохозяйственного назначения в перспективе может существенным образом изменить ценообразование на рынках земли, а также загородного коттеджного и дачного строительства.

## Прогнозы

При сохранении текущего относительно-позитивного макроэкономического фона мы ожидаем:

- ▶ Умеренного роста спроса во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости и, как следствие, снижения доли вакантных площадей
- ▶ Возрастания дифференциации за счет появления групп привлекательных объектов, для которых рост ставок аренды и цен продаж может существенно превосходить среднерыночный.
- ▶ Возобновления реализации многих отложенных проектов в расчете на ускоряющийся рост рынка с увеличением сроков поглощения объектов рынком.
- ▶ Наибольшую динамику можно ожидать в сегментах складской и торговой недвижимости. Поведение сегмента офисной недвижимости в Москве в части ценовой динамики будет более инертным в силу больших объемов существующего предложения, в других регионах - в силу низкого уровня спроса.
- ▶ Будет увеличиваться число сделок инвестиционного характера по качественным объектам небольшого и среднего размера (до 100 млн. долларов) более активно будут расти количество объектов, приобретаемых для собственного использования покупателями.
- ▶ Заемное финансирование будет более активно выходить за круг связанных с банками девелоперов, но даже несмотря на это, его нехватка будет являться основным препятствием на пути реализации многих проектов во всех сегментах рынка недвижимости.

# «Зеленое» строительство

## Что нам стоит «зеленый» дом построить?

В течение последнего года идея «зеленого» строительства находится в центре внимания участников рынка недвижимости - в ноябре 2009 было официально завершено формирование Российского Совета по Экологическому Строительству. Несмотря на ограниченную государственную поддержку индустрии зеленого строительства в России и отсутствие ярко выраженного спроса на «зеленые» здания, эта новая тенденция буквально захлестнула рынок, вызвав интерес со стороны инвесторов, девелоперов и потенциальных пользователей.

Общий интерес подогревался еще двумя факторами:

- ▶ Будущей олимпиадой в Сочи. В конце лета 2009 года «ГК Олимпстрой» объявил о том, что все олимпийские объекты будут сертифицированы на соответствие их экологическим стандартам. Это не дань моде: любая олимпиада регламентируется международными правовыми актами, которые, в частности, предписывают соблюдение определенных экологических норм и стандартов при строительстве объектов.
- ▶ Будущей олимпиадой в Сочи. В конце лета 2009 года «ГК Олимпстрой» объявил о том, что все олимпийские объекты будут сертифицированы на соответствие их экологическим стандартам. Это не дань моде: любая олимпиада регламентируется международными правовыми актами, которые, в частности, предписывают соблюдение определенных экологических норм и стандартов при строительстве объектов.

В западной практике выделены три основные группы, побуждающие инвесторов вкладывать средства в «зеленое» строительство:

- ▶ Спрос. Применительно к экологическому строительству это – требования общественности к заботе об окружающей среде и повышающаяся социальная ответственность компаний-арендаторов объектов недвижимости.
- ▶ Экономическая выгода. Применение специального оборудования и материалов при строительстве компенсируется в ходе эксплуатации объекта, а также за счет экономии на подключении к энергосетям.
- ▶ Законодательство. В зависимости от страны это могут быть как регулирующие, так и стимулирующие меры - налоговые льготы, сниженные ставки по кредитам.

В России спрос пока выражен слабо – в основном экологическими проектами интересуются представительства западных компаний, которые обязаны арендовать «зеленые» здания в соответствии с внутренней политикой. Кроме того, отсутствуют достаточные регулирующие либо стимулирующие нормы в законодательстве. Получается, что основным фактором, побуждающим строить «зеленые» объекты, становится экономическая эффективность конкретного проекта.

Сертификация - добровольная оценка экологической эффективности проектируемого или уже существующего здания на основании разработанных региональных стандартов.

Всего в мире существуют несколько десятков региональных стандартов, в России наиболее обсуждаемыми являются три из них: BREEAM (Великобритания), LEED (США) и DGNB (Германия). На начало 2010 года в России зарегистрировано около 10 объектов, которые подали заявки на сертификацию по стандартам BREEAM и LEED.

У каждого из стандартов есть своя система классификации зданий по качеству и степени использования «зеленых» технологий. Например, если рассматривать два наиболее распространенных стандарта BREEAM и LEED, каждый из них предусматривает следующие классификации:

BREEAM	Необходимое количество пунктов	LEED	Необходимое количество пунктов
Outstanding	≥ 85%	Platinum	80+
Excellent	≥ 70%	Gold	60-79
Very good	≥ 55%	Silver	50-59
Good	≥ 45%	Certified	40-49
Pass	≥ 30%		

## Посчитаем, будем жить

Модель денежных потоков для «зеленого» здания в целом не отличается от расчетной модели по обычному зданию, за исключением вводных данных.

При создании «зеленого» объекта значительная экономия (по экспертным оценкам - до 30%) в России может достигаться за счет снижения затрат на подключение к инженерным сетям (ведь при эффективной организации здания мощностей для его эксплуатации потребуется меньше). В свою очередь, для достижения такой экономии иногда может оказаться недостаточно простых решений, и возможно увеличение затрат на строительство.

Экономия на **эксплуатационных расходах** «зеленого» объекта – один из основных факторов, движущих «зеленое» строительство за рубежом.

Эксплуатационные расходы (ОРЕХ) как таковые включают земельные платежи, налог на имущество, страховые платежи и непосредственно расходы на эксплуатацию объекта. Эксплуатационные расходы стоят особняком и выплачиваются арендаторами по факту потребления электроэнергии и водоснабжения. Тем не менее когда в западной статистике фигурируют показатели общего снижения эксплуатационных расходов зеленого здания, они зачастую включают в себя как эксплуатационные расходы в привычном понимании, так и коммунальные платежи. Для того чтобы провести корректное сравнение, отметим, что под эксплуатационными расходами для целей проводимого исследования мы понимаем совокупность следующих статей:

Для диаграммы - легенда:

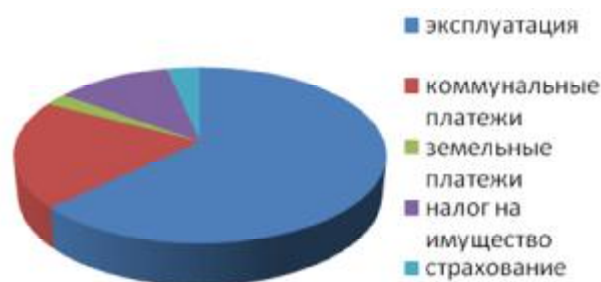
Налог на имущество - 12%

Земельные платежи - 2%

Страховые платежи - 3%

Эксплуатационные расходы - 63%

Коммунальные платежи - 20%



Источник: анализ и расчеты «Эрнст энд Янг»

Несмотря на то что в России величина коммунальных расходов пока значительно меньше европейских показателей, и экономический эффект не настолько очевиден, снижение расходов в процентном соотношении значительно – до 20% экономии электроэнергии и до 45% снижения потребления воды.

В то же время у российских управляющих компаний пока еще недостаточно опыта по обслуживанию и управлению зданиями с применением «зеленых» технологий, и можно предполагать, что стоимость их услуг по управлению такими зданиями на первых порах будет выше, чем управление сопоставимого по классу обычного здания.

Оставшиеся составляющие эксплуатационных расходов (земельные платежи, налог на имущество и страхование) не зависят от того, «зеленое» или обычное здание было построено. Таким образом, экономия на коммуникациях в России на первых порах будет частично компенсироваться удорожанием стоимости управления «зеленым» зданием, соответственно, эксплуатационные расходы могут быть снижены в среднем на 3-5%.

На российском рынке сложилось мнение, что **ставка аренды «зеленого» здания** должна быть значительно выше аналогичного обычного объекта. Это подтверждается прогнозами компаний, планирующих зеленые здания, – в прогнозы закладывают увеличение на ставки до 15% по сравнению со схожими обычными проектами. Это объясняется существующим дефицитом «зеленых» зданий на рынке. Вполне справедливо закладывать подобную разницу в ставке для первого, третьего, пятого здания, которое появится. Но в долгосрочной

перспективе избыточный спрос будет постепенно исчезать, и разница в ставке на «зеленое» здание и обыкновенное, скорее всего, стабилизируется на уровне европейских показателей.

«Зеленые» здания являются высококачественными объектами, одними из лучших на рынке, с высоким качеством строительства. Они оборудованы современными инженерными системами, поэтому **уровень вакантных площадей** в них обычно меньше по сравнению с обычными объектами примерно в половину. Если, например, у обычного здания уровень недозагрузки будет составлять 10%, то у «зеленого» данный показатель может оказаться на уровне 5%. (Разумеется, при условии, что ставка аренды не завышена искусственно).

За счет высокого качества «зеленого» здания и его оснащения современными системами оно имеет более длительный срок эксплуатации по сравнению с обычным объектом. В связи с этим ведутся споры, справедливо ли снижать **ставку капитализации** для «зеленых» объектов или нет. Однако, современное здание, оснащенное по последнему слову техники, может и не быть «зеленым», но при этом иметь такие же основания для более длительного срока эксплуатации. В этом случае изменять ставку будет некорректно. Данный вопрос должен решаться индивидуально в каждом отдельном случае. В целом очевидных причин для снижения ставки капитализации для всех без исключения «зеленых» зданий нет.

## Заключение

В процессе сбора материала и подготовки аналитического исследования, которое легло в основу этой статьи мы в который раз подтвердили известное правило рынка недвижимости. В преломлении обсуждаемой темы его можно сформулировать так:

**АБСТРАКТНОЕ «зеленое» здание на АБСТРАКТНОМ участке не дороже и не дешевле в плане строительства и эксплуатации, чем АБСТРАКТНОЕ обычное здание на АБСТРАКТНОМ участке.**

Возможно корректное сравнение конкретных объектов и проектов с учетом специфики их местоположения и пожеланий инвестора по уровню классификации, требований к оснащению и других характеристик. В этом случае отличие может быть как в «плюс» так и в «минус». Нужно только посчитать....



# Новости налогообложения

## Изменения в законодательстве

### Россия и Кипр наконец подписали Протокол к соглашению об избежании двойного налогообложения

7 октября 2010 года во время визита Президента РФ на Кипр был подписан Протокол, изменяющий действующее (с 2000 года) между Россией и Кипром соглашение об избежании двойного налогообложения (далее - Соглашение). Ожидается, что большинство положений Протокола будут применяться с 1 января 2011 года (если Протокол будет ратифицирован обоими государствами до конца 2010 года).

Следует отметить следующие положения:

- ▶ Доходы от отчуждения акций и аналогичных прав, более 50% стоимости которых представлено недвижимым имуществом, будут подлежать налогообложению в России (данное положение вступает в силу с 1 января 2015 года при ратификации Протокола в 2010 году).
- ▶ Доходы паевых фондов недвижимости или аналогичных структур будут подлежать налогообложению в России.
- ▶ Расширены термины «проценты» и «дивиденды». Так, например, дивиденды будут включать в себя проценты, которые подлежат налогообложению по внутреннему законодательству как дивиденды (например, по правилам «недостаточной капитализации»).
- ▶ Размер прямого вложения в капитал компании, выплачивающей дивиденды, необходимый для применения 5% ставки налога у источника, составляет 100 000 Евро.

Изменения в Соглашении значительным образом не меняют существующий между Россией и Кипром баланс прав на налогообложение подавляющего большинства видов доходов, получаемых на практике кипрскими или российскими резидентами.

Единственный вид дохода, который Россия вновь сможет облагать налогом - доход от купли-продажи ценных бумаг компаний, владеющих в основном российской недвижимостью, и доход, связанный с инвестиционными фондами недвижимости.

В связи с этим возникает вопрос, а нужно ли искать альтернативные Кипру юрисдикции, например, Нидерланды или Люксембург. Осуществление деятельности через альтернативную юрисдикцию в большинстве случаев будет более затратным и сложным, кроме того, нельзя исключить возможность внесения аналогичных изменений в соглашения об избежании двойного налогообложения с иными юрисдикциями до 2015 года. Также могут существовать альтернативные варианты выхода из проектов, которые не будут затронуты изменениями, связанными с подписанием Протокола.

Поэтому в настоящий момент большинство игроков на российском рынке недвижимости не рассматривают изменения, внесенные Протоколом, в качестве повода для отказа в ближайшем будущем от использования кипрских холдинговых компаний для инвестирования в российскую недвижимость.

### Сокращен вычет процентов по валютным кредитам

*(Федеральный закон от 27.07.2010 N 229-ФЗ «О внесении изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации»)*

Данный Федеральный закон среди прочих изменений существенно меняет порядок налогообложения процентных расходов.

Ключевым изменением для компаний, работающих в области недвижимости, может стать новый порядок определения максимальной процентной ставки для вычета процентов по кредитам/займам в целях налогообложения прибыли. В соответствии с новыми правилами, вычет процентов по валютным кредитам/займам будет существенно сокращен. Так, вместо существующих фиксированных 15% предел вычитаемых процентов по таким кредитам/займам станет переменной величиной, которая составит 0,8 от ставки рефинансирования ЦБ РФ. Для примера, при действующей на сегодняшний день ставке рефинансирования в 7,75% компания сможет отнести на расходы в целях налогообложения прибыли проценты по ставке не более 6,2%. Оставшуюся сумму процентов заемщик должен будет финансировать за счет чистой прибыли.

Закон устанавливает, что новый порядок будет действовать с 1 января 2011 года в течение двух лет, т.е. до 31 декабря 2012 года.

Закон также предусматривает изменение предела для вычета процентов по рублевым кредитам/займам. В данной области изменения для налогоплательщиков положительные. Проценты по рублевым кредитам и займам будут вычитаться в пределах 1,8 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ранее применялся коэффициент 1,1). Данное изменение будет применяться ретроспективно с 1 января 2010 года и до конца 2012 года.

Для рублевых кредитов и займов, полученных до 1 ноября 2009 года, максимальные суммы вычитаемых процентов (2 ставки рефинансирования) останутся неизменными для первого полугодия 2010 года.

Очевидно, что данные изменения могут существенно повлиять на компании, у которых есть крупные кредиты и займы в иностранной валюте, особенно принимая во внимание достаточно высокие процентные ставки, существующие на российском рынке недвижимости. В то же время, пользуясь тем, что до начала действия данных изменений есть еще три месяца, можно предпринять все необходимые меры, чтобы заранее минимизировать возможные потери от данных нововведений.

Например, можно рассмотреть изменение валюты займа, использование метода сопоставимых займов для обоснования вычета более высокой суммы процентов, использование финансовых инструментов срочных сделок (например, деривативов), а также благоприятных с налоговой точки зрения положений российских соглашений об избежании двойного налогообложения (например, с Голландией, и некоторых иных).

Выбор конкретного варианта действий во многом будет зависеть от особенностей определенной ситуации, условий существующего договора займа/кредита, коммерческих и иных факторов, а также последствий для обеих сторон договора займа/кредита. Кроме того, практическая реализация того или иного пакета мер потребует времени, поэтому желательно начинать проработку данных вопросов в ближайшее время.

## **Услуги застройщика, действующего на основании ДДУ, не облагаются НДС**

*(Федеральный закон от 17.06.2010 N 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)*

Среди прочих изменений, данный Федеральный закон вносит изменения в Налоговый кодекс РФ. С 1 октября 2010 года услуги застройщика, действующего по договору долевого участия («ДДУ»), заключенного в соответствии с Законом №214-ФЗ, не облагаются НДС. Данное положение не распространяется на услуги застройщика, оказываемые при строительстве «объектов производственного назначения».

Кроме того, в соответствии с изменениями, внесенными в Закон №214-ФЗ, застройщики смогут привлекать денежные средства физических лиц на начальных этапах строительства только по договорам долевого участия, оформляемым в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ, то есть после оформления прав на земельный участок и получения разрешения на строительство. В дополнение к договорам долевого участия по-прежнему допускается использование предусмотренных предыдущей редакцией Закона №214-ФЗ жилищных сертификатов и осуществление продаж жилищными кооперативами, однако на практике эти варианты применяются достаточно редко. Несоблюдение вышеуказанного требования может повлечь за собой наложение штрафа в размере до 1 млн. рублей за каждый случай нарушения. Кроме того, в случае неоднократного или грубого нарушения требований Закона №214-ФЗ, контролирующим органам предоставлена возможность обратиться в суд с требованием о ликвидации лица, осуществляющего привлечение денежных средств граждан для строительства.

Таким образом, использование популярного варианта реализации квартир посредством заключения предварительных договоров купли-продажи с принятием Закона №119-ФЗ стало фактически невозможным. Необходимо отметить, что и до введения изменений в Закон №214-ФЗ застройщиков привлекали к административной ответственности за привлечение денежных средств от дольщиков до регистрации ДДУ. (Постановление ВАС РФ от 23.03.2010 № 13863/09).

Кроме того, с введением льготы по НДС на услуги застройщика налоговая эффективность структур с использованием промежуточных компаний значительно снизилась.

## Планируемые изменения в законодательстве

### Налог на имущество и землю в ПИФах планируется взимать с управляющих компаний

Как известно, в соответствии с действующей редакцией Налогового кодекса РФ и многочисленными разъяснениями Министерства финансов РФ ни паевой инвестиционный фонд (ПИФ), ни управляющая компания, ни владельцы инвестиционных паев не являются плательщиками налога на имущество организаций и (с некоторой долей риска) земельного налога в отношении имущества и земельных участков, переданных в ПИФ.

16 августа 2010 года Министерство финансов РФ опубликовало на своем официальном сайте текст законопроекта, который вносит изменения в статью 378 (касается налогообложения имущества, переданного в доверительное управление) и статью 388 (определяет плательщиков земельного налога) Налогового кодекса РФ. В результате анных изменений налогоплательщиками в отношении имущества и земельных участков, находящихся в ПИФах, станут управляющие компании.

При этом законопроект не предлагает каких-либо специальных правил для определения налоговой базы, в частности по налогу на имущество. Следовательно, налоговая база будет рассчитываться исходя из стоимости имущества, отраженной в балансе ПИФа.

Отметим, что в результате принятия указанных поправок в российское законодательство налоговая эффективность ПИФов недвижимости в некоторых случаях может существенно снизиться, что необходимо учитывать при планировании инвестиций в данные фонды.

### Изменение правил трансфертного ценообразования ожидается с 2011 года

*(Проект Федерального закона № 305289-5 «О внесении изменений в части первую и вторую НК РФ, а также о признании утратившими силу отдельных положений Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в часть первую НК РФ» в связи с совершенствованием принципов определения цен для целей налогообложения»).*

Законопроект о трансфертном ценообразовании (Законопроект о ТЦО) был одобрен Государственной Думой РФ в первом чтении 19 февраля 2010 года.

Ожидается, что Законопроект о ТЦО с небольшими изменениями будет рассмотрен во втором и третьем чтении в Государственной Думе во второй половине октября - первой половине ноября. Предполагается, что Законопроект о ТЦО будет подписан Президентом до 1 декабря 2010 года и вступит в силу 1 января 2011 года.

### Законопроект о консолидированной группе налогоплательщиков представлен к первому чтению

*(Проект Федерального закона № 392729-5 «О внесении изменений в часть первую и часть вторую НК РФ в связи с созданием консолидированной группы налогоплательщиков»).*

Параллельно работе над законопроектом о трансфертном ценообразовании Минфином РФ ведется работа в отношении законопроекта о консолидированной группе налогоплательщиков (КГН). Рассмотрение законопроекта в первом чтении намечено на 20 октября 2010 года.

Целью данного законопроекта является предоставление возможности создания КГН для исчисления и уплаты налога на прибыль организаций. Одним из преимуществ компаний, входящих в КГН, является то, что сделки, сторонами которых являются участники одной и той же КГН, не будут признаваться контролируруемыми для целей трансфертного ценообразования. Кроме того, преимуществом создания КГН является возможность зачета убытков одних компаний против прибыли других компаний КГН (за исключением убытков, полученных до вступления в КГН), а также возможность не учитывать финансовый результат от проведения внутригрупповых операций при определении консолидированной базы по налогу на прибыль.

В то же время законопроектом установлены весьма жесткие требования к компаниям, которые хотят создать КГН, что значительно сузит практику применения данного законопроекта, по крайней мере, в ближайшем будущем.

## Новости правоприменительной практики

### Министерство финансов РФ признало возможность вычета платежей за использование недвижимого имущества до регистрации права собственности на него

*(Совместное письмо Минфина РФ и ФНС от 27 августа 2010 № ШС-37-3/10187, письмо Минфина РФ от 30 августа 2010 г. № 03-03-05/193, Постановление ФАС Московского округа от 19 августа 2010 г. № КА-А40/9192-10)*

Министерство финансов РФ поменяло свою позицию в отношении возможности вычета расходов в виде платежей за использование имущества до государственной регистрации права собственности на него и согласился с существующей судебной практикой. Теперь, по мнению Минфина РФ, платежи за пользование имуществом можно принимать к вычету уже после того, здание было принято государственной комиссией.

Ранее Министерство финансов РФ придерживалось более жесткой позиции, в принципе отказывая в возможности вычета расходов за пользование имуществом, право собственности на которое не зарегистрировано (Например, письма Минфина РФ от 9 июля 2008 № 03-03-06/1/399, от 27 марта 2006 г. № 03-03-04/1/288).

### Усилилось внимание налоговых органов к займам от иностранных сестринских компаний

В последнее время возросло внимание налоговых органов к займам, полученным российскими заемщиками с иностранным участием от иностранных сестринских компаний.

В письме от ноября 2009 года Министерством финансов РФ определено, что российские правила недостаточной капитализации применяются к процентам по займу от иностранной сестринской компании. Это вызвало широкий резонанс среди налогоплательщиков.

Кроме того, налоговые органы стали поднимать данный вопрос в ходе налоговых проверок, а в отдельных случаях суды поддержали позицию налогового органа (в первой и апелляционной инстанции) и признали займ от иностранной сестринской компании «контролируемым».

В последнее время суды и Министерство финансов РФ вернулись к букве закона. Так, например, кассационная инстанция в вышеописанной судебной тяжбе поддержала налогоплательщика. Более того, Министерство финансов РФ указывает на то, что российские правила недостаточной капитализации не применяются к задолженности перед иностранными сестринскими компаниями (*Постановление ФАС Московского округа от 13 июля 2010 года № КА-А40/7211-10, письмо Минфина РФ от 14 июля 2010г. № 03-03-06/1/459*).

# Изменения в законодательстве в области строительства и кадастровой оценки недвижимости

## Изменения в федеральном законодательстве

### Кадастровая оценка недвижимости

*(Федеральный закон от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)*

Кадастровая оценка теперь осуществляется профессиональными оценщиками в соответствии с нормами, регулирующими оценочную деятельность. До начала проведения кадастровой оценки исполнитель обязан заключить договор страхования ответственности в связи с осуществляемой оценкой на сумму не менее 30 млн рублей.

Отчет о кадастровой оценке подлежит обязательной экспертизе, проводимой саморегулируемой организацией оценщиков. Впоследствии результаты проведенной кадастровой оценки утверждаются заказчиком и публикуются.

Споры в связи с проведенной кадастровой оценкой могут также рассматриваться специальными комиссиями, деятельность которых урегулирована законом. Решение комиссии может быть оспорено в суде.

Большинство положений о кадастровой оценке вступили в силу с 24 сентября 2010 года.

С 1 января 2011 года порядок расчета инвентаризационной стоимости подлежащего налогообложению недвижимого имущества определяется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ теперь устанавливает кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости.

### Изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Российской Федерации

*(Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 240-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты»)*

В Градостроительный кодекс РФ и в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» был внесен ряд изменений, в том числе в части регулирования аспектов деятельности саморегулируемых организаций в сфере градостроительства (далее - СРО).

Законом установлены минимально необходимые требования к выдаче соответствующей СРО свидетельств о допуске к работам по организации подготовки проектной документации, о допуске к работам по организации строительства (высшее профессиональное образование, стаж, повышение квалификации).

Минимально необходимые требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Уточнен порядок определения минимального размера взноса в компенсационный фонд соответствующей СРО, вносимый в целях получения свидетельства о допуске к работам по организации подготовки проектной документации или организации строительства, а также в случаях осуществления необходимых выплат из средств компенсационного фонда при наступлении ответственности СРО.

Необходимо иметь в виду, что допуск к выполнению работ, выдаваемый саморегулируемой организацией, недавно заменил лицензирование деятельности в области проектирования и строительства.

### Уточнена процедура осуществления контроля при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте

*(Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»)*

Постановление регламентирует порядок проведения строительного контроля, предметом которого является проверка выполнения работ при строительстве объектов капитального строительства на соответствие требованиям проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

Постановление перечисляет лиц, которые могут осуществлять строительный контроль, а также устанавливает перечень мероприятий, составляющих строительный контроль. В частности, в Постановлении указывается, что строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (подрядчиком), а также застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации.

Также постановление содержит указание на размер затрат заказчика на осуществление строительного контроля, относящегося к объектам капитального строительства, финансируемым полностью или частично с привлечением средств российского федерального бюджета.

### **Разъяснения Министерства регионального развития относительно порядка применения Приказа № 624 от 30 декабря 2009 года.**

*(Письмо Министерства регионального развития РФ от 15 июня 2010 № 24099-РП/08)*

Данное письмо разъясняет порядок применения Приказа Минрегиона РФ от 30 декабря 2009 № 624 (вступило в силу с 1 июля 2010 года), который содержит перечень работ в области строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и для осуществления которых необходимо иметь соответствующий допуск, выдаваемый СРО. Так, было разъяснено, что в целях реализации Приказа № 624 СРО должна осуществить ряд действий, в частности: провести общее собрание членов СРО; уведомить Ростехнадзор об изменении сферы деятельности СРО и о принятии новых требований к выдаче свидетельств о допуске, а также некоторые другие действия.

Данное письмо также содержит таблицу соответствия перечня работ, утвержденного указанным Приказом, и перечня, применявшегося до 1 июля 2010 года.

## **Изменения в московском законодательстве**

### **Сокращение сроков оформления и выдачи документации для осуществления строительства в городе Москве**

*(Распоряжение Правительства Москвы № 655-РП от 12 апреля 2010 года «О мерах по сокращению сроков оформления и выдачи документации для осуществления градостроительной деятельности в городе Москве»)*

Данным распоряжением Правительство города Москвы предусмотрело ряд мер, направленных на сокращение общего срока строительства в Москве. Эти меры включают:

- ▶ Сокращение сроков подготовки отдельных документов органами власти, учреждениями и организациями города Москвы (по некоторым оценкам такое сокращение составило почти 50% – с 470 дней до 240).
- ▶ Сокращение количества документов, представляемых заявителями в соответствующие органы власти и учреждения, за счет отмены требований о предоставлении документов, которыми уже располагают другие департаменты и комитеты города Москвы (к примеру, таким образом сокращен перечень документов, прилагаемых к заявлению в службу «одного окна»).

## Изменение порядка утверждения проектов планировки территорий в городе Москве

*(Постановление Правительства Москвы от 06 апреля 2010 года № 270-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве»)*

Данный акт содержит изменения порядка подготовки одного из основных градостроительных документов. Положение будет применяться в городе Москве вместо положения, утвержденного Постановлением Правительства Москвы № 585-ПП от 03 июля 2007 года. Новое положение вступило в силу с 1 мая 2010 года, при этом оно не распространяется на подготовку, согласование и утверждение проектов планировки территорий в соответствии с договорами, заключенными до вышеуказанной даты.

Новое положение уточняет и расширяет состав проекта планировки, а также уточняет порядок его подготовки.

Положение содержит также уточненный перечень органов, осуществляющих согласование проектов планировки, уточненное описание состава и процесса разработки технического задания на подготовку проекта планировки, а также уточненное описание состава и порядка сбора исходных данных для подготовки проектов планировки.

## Планируемые изменения в законодательстве

### Законопроект о запрете строительства индивидуальных жилищных домов на территории сельскохозяйственных земель

В настоящее время Министерство регионального развития РФ подготовило законопроект, предусматривающий изменение правового статуса садовых, огородных и дачных земельных участков. Данный законопроект призван привести действующее законодательство в соответствие с Постановлением Конституционного Суда от 14 апреля 2008 года № 7-П, в котором Суд признал неконституционным существовавший запрет для граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Так, на садовых и огородных земельных участках будет разрешено строительство только хозяйственных строений и сооружений (на огородных земельных участках - также вспомогательных сооружений), не предназначенных для проживания.

За владельцами дачных земельных участков сохраняется право строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов на принадлежащих им участках. При этом дачные участки предполагается выделять только в составе земель населенных пунктов. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделение земельных участков для дачного хозяйства не предусмотрено.

В случае принятия законопроекта владельцы садовых и огородных участков утратят право возводить жилые постройки на данных участках независимо от места их расположения (т.е. как в границах населенных пунктов, так и за их пределами).

Обозначенные изменения могут привести к увеличению сроков и затрат на реализацию проектов по строительству коттеджных поселков, поскольку для осуществления строительства потребуются установление или изменение границ населенных пунктов (т.е. перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов). Кроме того, принимая во внимание особый характер сельскохозяйственных земель, некоторые девелоперы могут столкнуться с тем, что приобретенный для коттеджного строительства сельскохозяйственный участок не сможет быть переведен в категорию земель поселений. Данные изменения приведут к росту общих затрат на строительство и увеличению земельного налога, следствием чего может стать повышение цен на готовые коттеджи и земельные участки с подрядом.

В случае принятия законопроекта новый порядок предоставления земель вступит в силу уже 1 января 2011 года. Переходный период, установленный до 1 января 2015 года, позволит завершить строительство индивидуальных жилых домов без получения разрешения на строительство, если их строительство было начато до 1 января 2011 года.

## Судебная практика

### Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда России № 365/10 от 15 июня 2010 года

Президиум ВАС установил, что отмена органом местного самоуправления разрешения на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию не может являться основанием для признания такого объекта самовольной постройкой в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данное решение является дополнительной гарантией защиты прав инвесторов на созданный объект недвижимости в случае отмены актов органов государственной власти или местного самоуправления, на основании которых создавался такой объект недвижимого имущества.





# Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости

## Консультационные услуги в области недвижимости:

- ▶ Подготовка экономических обоснований и концепций
- ▶ Консультации в области гостиничного бизнеса
- ▶ Оценка недвижимости
- ▶ Финансирование недвижимости, разработка оптимальной структуры финансирования
- ▶ Услуги по корпоративной недвижимости, оптимизация портфеля недвижимости
- ▶ Девелопмент и управление проектами, составление бюджетов, контроль сроков и затрат
- ▶ Определение оптимального месторасположения бизнеса
- ▶ Оптимизация бизнес-процессов и разработка стратегий.
- ▶ Сертификация и «зеленое» строительство

## Налоговое и юридическое консультирование в области недвижимости:

- ▶ Налоговое и юридическое структурирование сделок
- ▶ Консультации по налогообложению текущих операций
- ▶ Повышение налоговой эффективности проекта
- ▶ Оптимизация структуры владения, финансирования и управления проектами.
- ▶ Юридические консультации.

## Консультационные услуги в области гостиничного бизнеса:

Мы обеспечиваем оптимизацию всех этапов проекта – от разработки концепции, рыночного позиционирования и прогноза операционных характеристик до содействия в выборе операторов и проведении переговоров с целью заключения договоров на управление гостиницами на лучших условиях.

## Аудиторские услуги:

- ▶ Аудит финансовой отчетности
- ▶ Обзор финансовой отчетности
- ▶ Согласование процедур.

## Услуги по сопровождению сделок:

- ▶ Комплексная проверка (финансовая, налоговая, юридическая и технический Due Diligence)
- ▶ Структурирование сделок
- ▶ Управление рисками.

## Контактная информация



### Ольга Архангельская

Руководитель группы по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости, строительства и гостиничного бизнеса в СНГ  
Тел.: +7 495 755 9854  
E-mail: [Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com](mailto:Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com)



### Ксения Багиня

Руководитель направления по оказанию аудиторских услуг компаниям сектора недвижимости  
Тел.: +7 495 755 9884  
E-mail: [Ksenia.Baginian@ru.ey.com](mailto:Ksenia.Baginian@ru.ey.com)



### Юлия Тимонина

Руководитель направления по оказанию услуг в области налогообложения компаниям сектора недвижимости  
Тел.: +7 495 755 9838  
E-mail: [Yulia.Timonina@ru.ey.com](mailto:Yulia.Timonina@ru.ey.com)



### Татьяна Шустова

Руководитель направления по оказанию консультационных услуг по сделкам компаниям сектора недвижимости  
Тел.: +7 495 755 9867  
E-mail: [Tatiana.Shustova@ru.ey.com](mailto:Tatiana.Shustova@ru.ey.com)



### Дмитрий Тетюшев

Руководитель отдела юридических услуг, руководитель направления по работе с гостиничным бизнесом  
Тел.: +7 495 755 9691  
E-mail: [Dmitry.Tetiochev@ru.ey.com](mailto:Dmitry.Tetiochev@ru.ey.com)