

Война дворцам

Новый закон подорвет рынок загородной недвижимости.

Власть может запретить строительство дачных домов на землях сельхозназначения и вне границ населенных пунктов. Минрегион России подготовил законопроект, согласно которому земельные участки будут разделены по трем типам: дачные, садовые и огородные. На дачных участках, как говорится в документе, "могут размещаться индивидуальный жилой дом, а также не предназначенные для проживания хозяйственные строения и сооружения". Проблема в том, что участки эти обязаны "находиться в границах населенных пунктов" и не на землях сельхозназначения. Нарушение этих ограничений влечет запрет легального подключения к коммуникациям, официальной регистрации и, как следствие, "прописки" в таком доме. А на садовом и огородном участке разрешено строить только "строения и сооружения, не предназначенные для проживания". Другими словами, дачное строительство вне населенных пунктов окажется вне закона. И с дешевыми дальними дачами потенциальные дачники и девелоперы могут проститься.

Опрошенные "РБГ" девелоперы по силе разрушительного воздействия на бизнес сравнили инициативу минрегиона с 214-ФЗ, подорвавшим доленое строительство многоэтажек. Как объяснил "РБГ" Артем Горлюб, коммерческий директор ГК "ЛОГИС - Загородная недвижимость", сейчас большинство коттеджных поселков строятся или расположены на землях сельхозназначения с разрешенным видом использования под дачное строительство. "Очевидно, что они все находятся вне существующих населенных пунктов и не примыкают к ним (что в дальнейшем позволило бы расширить территорию населенного пункта и включить в него поселок), - говорит он.

- Следовательно, запрет на строительство сделает невозможным реализацию многих уже существующих и запланированных проектов коттеджных поселков".

Законопослушному девелоперу остается либо строить поселки на землях поселений либо менять категорию земельного участка. Задача это очень непростая. "Вследствие того что стоимость земель сельхозназначения ниже стоимости земель населенных пунктов, а также учитывая тот факт, что объем предложения земель сельхозназначения превышает объем предложения земель поселений на рынке Московской области более чем в 3 раза, девелоперы часто приобретают сельхозземли и меняют разрешенное использование на "дачное строительство". Эта мера также позволяет собственникам земельных участков существенно экономить на земельном налоге в процессе подготовки к реализации инвестпроекта, - объясняет Анастасия Залуцкая, руководитель проектов департамента структурирования и оценки девелоперских проектов Консалтинговой группы "НЭО Центр". - Законопроект не предусматривает выделение земельных участков для дачного строительства на землях сельскохозяйственного назначения, что приведет к увеличению сроков и затрат на реализацию проектов по строительству коттеджных поселков, так как изменение категории земельного участка - более длительный и дорогостоящий процесс нежели изменение вида разрешенного использования. Учитывая ограничения оборота земель сельхозназначения, некоторые девелоперы столкнутся с тем, что участок, приобретенный под строительство коттеджного поселка, не сможет быть переведен из сельхозкатегории в категорию земли поселений. Стоимость участков под строительство коттеджных поселков с надлежаще оформленной документацией, очевидно, возрастет вследствие принятия закона. А затраты девелоперов на строительство поселков вырастут, вследствие чего вырастут и цены на коттеджи или земельные участки с подрядом".

В первую очередь, как считает Григорий Алтухов, советник президента ФСК "Лидер", нововведения отразятся на компаниях, работающих в сегменте экономкласса, поскольку строительство именно в этом сегменте ведется на землях сельхозназначения с возможностью использовать под дачное строительство. "Очевидно, что законопроект повлияет на повышение стоимости земли, расположенной в населенных пунктах, в то время как земельные активы многих крупных девелоперских компаний, а также частных лиц будут обесценены", - отмечает он.

Обесценятся земли сельхозназначений. Это очевидно для Артема Горлюба. "Законопроект ставит

регистрацию права собственности на жилое строение, расположенное на земельном участке с/х назначения, под вопрос. Соответственно, уже нельзя будет где захочешь организовывать коттеджный поселок, - разъясняет он. - Огромное количество земель с/х назначения потеряют свою ценность. Держать ее станет бессмысленно, так как строить на ней жилые строения нельзя. Естественным желанием владельцев будет от нее избавиться. Ведь любой актив в конечном итоге должен приносить положительный денежный поток, а не используемый земельный участок генерирует только отрицательный поток и перспектива одна - с/х производство".

А вот значительный рост цен на участки, где строить можно, повлечет, по мнению Артема Горлюба, рост цен на загородные дома во всех сегментах, даже на те дома, которые изначально строились на землях ИЖС. Впрочем, если дачник на своем участке просто отдыхает, а не расценивает его как актив, для него ничего не изменится. "Построить на садовом участке дачный домик по-прежнему можно, правда, считаться он будет хозяйственным строением, - успокаивает Елена Полеонова, партнер правого бюро "Олевинский, Буюкян и партнеры". - Если вы в нем регистрироваться не собираетесь, то изменения в законодательстве вас не коснутся. Получать разрешение на строительство такого домика не нужно".

Не видит больших проблем для дачников и Сергей Поправка, юрист компании Penny Lane Realty. Он напоминает, что до постановления КС РФ, которое появилось на свет в апреле 2008 года, регистрироваться по месту жительства на дачах было нельзя. И ничего страшного не происходило.

С "настоящими" дачными участками, по мнению Елены Полеоновой, будет сложнее. "Для строительства на дачном земельном участке жилого дома нужно будет получить разрешение. Если же дом на садовом участке, который расположен в границах населенного пункта (это ключевой момент), вы успеете построить или хотя бы начать строить до вступления в силу поправок, то разрешение на строительство у вас не потребуют, ваш земельный участок будет признан дачным, и вы сможете зарегистрироваться в доме", - уточнила эксперт.

Согласно законопроекту, до 1 января 2015 года выдача разрешения на строительство не требуется в отношении индивидуальных жилых домов, строительство которых началось до вступления в силу настоящего закона. То есть фундамент надо успеть поставить до 1 января 2015 года.

В составе земель сельскохозяйственного назначения остаются два других вида земельных участков - огородный и садовый участок. "Если в отношении огородного участка изменения видятся минимальными, то в отношении садового изменения, наоборот, существенные, - говорит Артем Горлюб. - Дело в том, что в существующей редакции законодательства о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан установлена возможность возведения жилого строения на садовом участке без права регистрации в таком строении. Новая же редакция не предполагает такой возможности. Это вызывает наибольшую тревогу, поскольку основная масса земельных участков предоставлена именно для садоводства".

Получается, что инициатива минрегиона больно бьет и по бизнесу, и по потребителю. Кому и зачем она нужна? Григорий Алтухов видит положительную сторону законопроекта: не будет хаотичного строительства, упростится и упорядочится оборот земель, населенные пункты получают развитие за счет освоения близлежащих к ним территорий. Артем Горлюб отмечает, что инициатива направлена на упорядочение правоотношений, возникающих при строительстве на земельных участках, предоставленных для огородничества, садоводства и ведения дачного хозяйства. А вот на взгляд Константина Астафьева, партнера адвокатского бюро "Корельский, Ищук, Астафьев и партнеры", инициатива минрегиона абсолютно бессмысленна и деструктивна. "Принятие подобного закона приведет к ужесточению контроля чиновников над дачным строительством, что даст бюрократам лишь новые коррупционные возможности, - говорит он. - Очевидно, что если сейчас у потенциального дачника есть достаточно большой выбор, где купить участок и построить дом, то после принятия поправок этот выбор существенно сократится, а разрешение на строительство там, где надо, будет стоить дороже. Каков экономический эффект от подобного "нормотворчества" мне, например, не совсем понятен".

Автор: Наталья Барановская,
Юлия Васильева

© Российская газета

НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР

👁 5367

14.09.2010, 16:45

👍 390

URL: <https://babr24.com/?ADE=88415>

Bytes: 8376 / 8376

Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Наталья
Барановская,
Юлия Васильева.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)