



Особенности и перспективы развития законодательного регулирования в сфере малоэтажного строительства

Октябрь 2015 г.

Группа компаний «Экодолье»

«Экодолье» является Застройщиком проектов комплексного освоения территорий под малоэтажное жилищное строительство экономического класса

Акционеры



**Baring Vostok
Capital Partners**

Фонд прямых инвестиций
Baring Vostok PEF IV



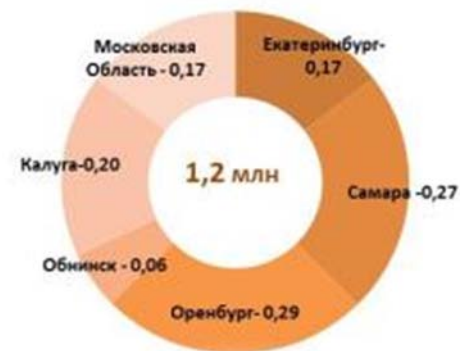
Европейский Банк
Реконструкции и Развития

Действующие проекты



- Экодолье – Оренбург (389 Га)
- Экодолье – Обнинск (44 Га)
- Экодолье – Самара (222 Га)
- Экодолье – Екатеринбург (141 Га)
- Экодолье - Шолохово (102 Га)
- Экодолье – Калуга (153 Га)

Объемы строительства



Требования по ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ бизнеса компании

Малоэтажное жилье эконом-класса

ГК «Экодолье» – форматы продуктов

Примеры предлагаемых форматов малоэтажного жилья

Индивидуальные дома



Сблокированные дома



Многоквартирные дома

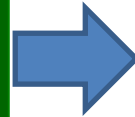


- **Комплексное развитие территорий РФ:** социальная, инженерная и транспортная инфраструктуры, объекты малого бизнеса
- **Участник программ** «Свой дом», ФЦП «Жилище», «Жилье для российской семьи», с привлечением ресурсов АИЖК и ВЭБ, а также государственно-частного партнерства, программ переселения, военной ипотеки.
- **Проектирование и строительство на основе примеров мирового опыта** и использования энергоэффективных материалов и технологий в малоэтажном строительстве.



**ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПОДГОТОВКА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

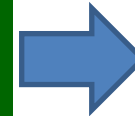
Инженерная, социальная и транспортная инфраструктура



Необходим законодательно закрепленный механизм взаимодействия застройщика, ресурсоснабжающих организаций и органов государственной власти по проектам КОТ и ГЧП.

**ПРОБЕЛЫ В НАЛОГОВОМ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ,**

влекущие дополнительные затраты застройщиков



Внести изменения в НК РФ:
Обеспечить безналоговую безвозмездную передачу сетей и дорог муниципалитетам для КОТ на частных землях.

**ОТСУТСТВИЕ ПОНИМАНИЯ - ЧТО
ЕСТЬ КОТ и МАЛОЭТАЖНОЕ СТР-ВО**



Сформулировать и прописать на законодательном уровне четкие определения комплексного освоения территорий и малоэтажного строительства.

**ОТСУТСТВИЕ ПРАВИЛ УПРАВЛЕНИЯ
МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ
КОМПЛЕКСАМИ**



Предложить законодателю лучшие практики управления крупными малоэтажными комплексами РФ.

ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Инженерная, социальная и транспортная инфраструктура

Суть проблемы

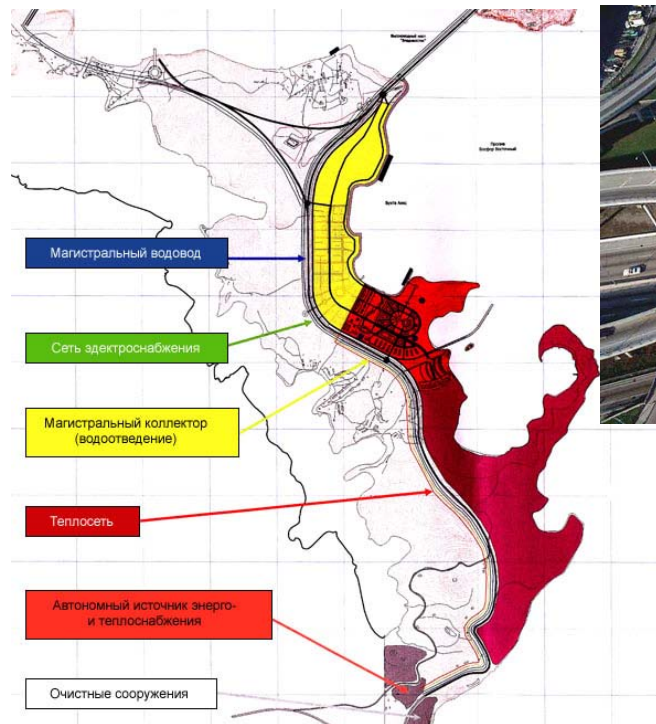
Инфраструктурное обеспечение участка требует существенных затрат

Последствия

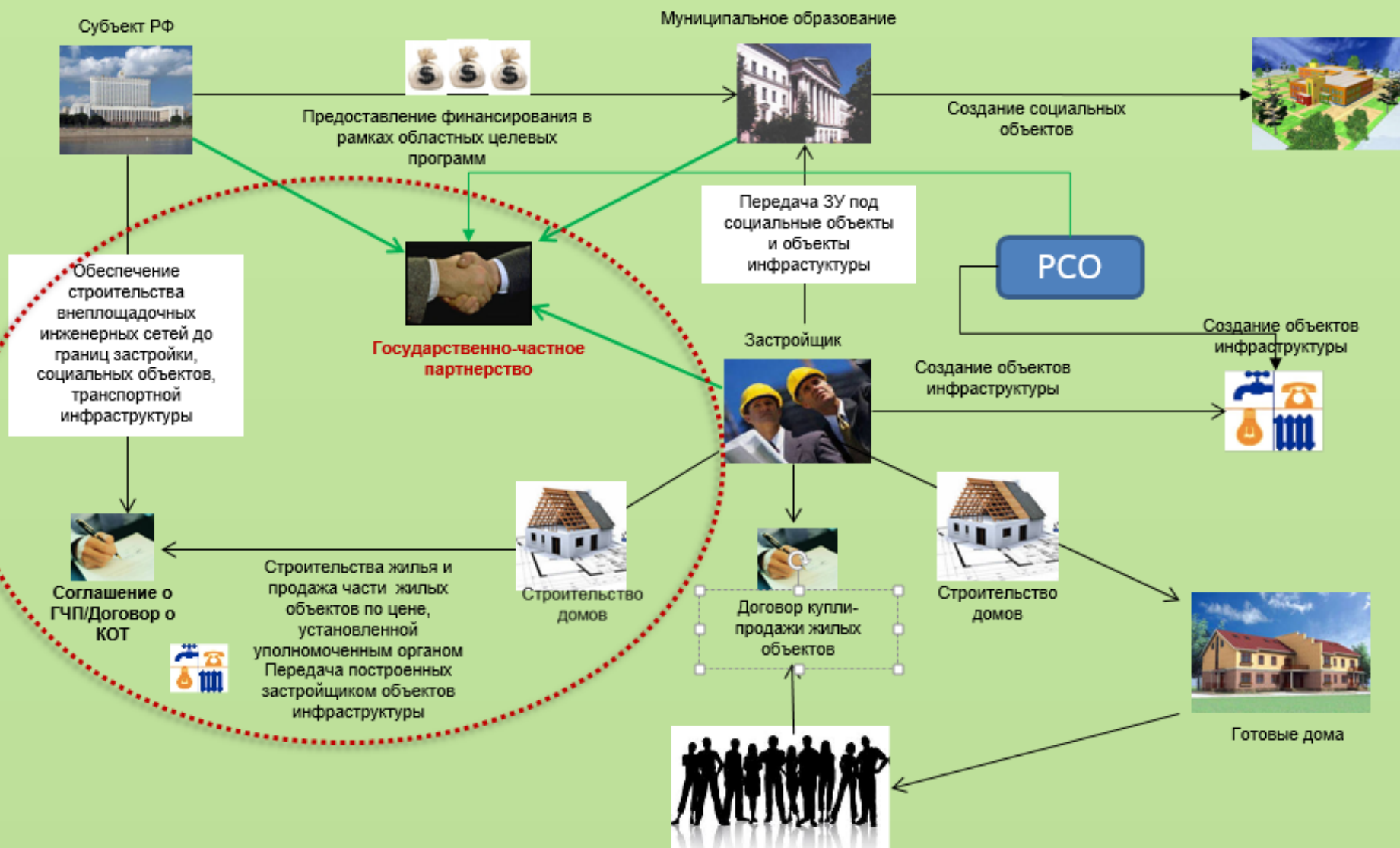
Препятствие для развития проекта. Себестоимость объектов недвижимости равна или даже превышает рыночную стоимость

Решения

Необходимо взаимодействие застройщика, ресурсоснабжающих организаций и органов государственной власти или органов местного самоуправления.



Предлагаемая схема обеспечения комплексной застройки объектами инфраструктуры



ПРОБЕЛЫ В НАЛОГОВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, влекущие дополнительные затраты застройщиков

➤ Повышенное обложение земельным налогом

Суть проблемы

Собственники зем. участков, предназначенных для жилищного стр-ва, платят двойной земельный налог, а по истечении 3-х лет четырехкратный.

Последствия

Дополнительное увеличение себестоимости объектов

Решения

Скорректировать данную норму для проектов КОТ:
исключить повышенный налог в течение срока подготовки зем. участка для стр-ва, **установить порог для начала реализации проекта, а не его окончания.**

➤ Налоговые препятствия к передаче построенной инфраструктуры в публичную собственность

Суть проблемы

Застройщик при реализации проекта на зем. участке, находящемся в собственности **не может безвозмездно передать объекты инфраструктуры в собственность ОГВ/ОМС** без дополнительных финансовых расходов (операция осуществляется за счет чистой прибыли, может быть обложена НДС).

Последствия

Решения

Необходимо внести изменения в НК РФ и предусмотреть:

- **порядок передачи** и документы-основания для передачи;
- **возможность передачи объектов инфраструктуры** при осуществлении КОТ на частных землях;
- **возможность признания расходов для целей налогообложения** в текущем налоговом периоде;
- **предоставление налогового вычета по НДС**, уплаченного поставщикам и подрядчикам при создании сетей, при безвозмездной передаче сетей в собственность ОГВ/ОМС.

ОТСУТСТВИЕ ЧЕТКОГО ПОНИМАНИЯ - ЧТО ЕСТЬ МАЛОЭТАЖНОЕ СТР-ВО

Суть проблемы

В законодательстве **отсутствует** четкое **определение** того, **что за объекты могут быть признаны малоэтажкой** и **каковы их параметры**.

➤ **Различные СП говорят о разном:**

СП Градостроительство – малоэтажные дома до 4-х этажей, включая мансардный;

В другом СП говорится, что при подсчете этажей необходимо учитывать и подвал, что приводит к тому, что фактически малоэтажка должна иметь два этажа.

➤ **Отсутствует понимание статуса таунхаусов**

Как жилых помещений, их статус не определен Жилищным кодексом, в силу чего возникает множество проблем и противоречий при строительстве и оформлении прав на эти объекты.



Последствия

Сложности в получении разрешительной документации, согласовании

Решения

Актуализировать существующие СП, четко прописать определения.

ОТСУТСТВИЕ ПОНИМАНИЯ - ЧТО ЕСТЬ КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Суть проблемы

Текущая ситуация:

КОТ урегулирован только в отношении порядка предоставления государственных/муниципальных зем. участков.

На предоставленном зем. участке осуществляется разработка документации по планировке территории, застройка объектами жилого назначения и инфраструктуры.

В отношении участков, находящихся в частной собственности правовое регулирование отсутствует.

Последствия

Невозможность реализации КОТ на частных землях

Решения

Необходимо закрепить в законодательстве:

КОТ – это деятельность застройщика, органов власти и ресурсоснабжающих организаций, направленная на развитие зем. участка, на котором может быть размещен квартал или микрорайон населенного пункта.



СЛОЖНОСТЬ СТРУКТУРИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА ПРОДАЖ, ФОРМИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ БАНКОВ, МНОГОЭТАПНОСТЬ ПРОЦЕДУРЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ПОКУПАТЕЛЯ

Суть проблемы

- **ДДУ не применим к ИЖД и, во многом, к таунхаусам.**
- При этом **банки формируют свои ипотечные программы только под продажи по ДДУ.**

Крайне сложно сформировать спец. продукт с банком, он дороже для клиента и требует доп. обеспечения от застройщика.

Последствия

Нет ипотечного кредитования, либо есть по высоким ставкам

Решения

В проекте изменений в ГК РФ есть механизмы решения данного вопроса (право приобретения чужой недвижимой вещи), но нет информации, когда они будут приняты. Предлагаем при реализации домов путем заключения **ДКПБНВ** предоставить **возможность зарегистрировать сразу право покупателя**, без необходимости регистрации права продавца.



КОНКУРЕНЦИЯ ОРГАНИЗОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ СО СТИХИЙНОЙ



Суть проблемы

Созданы условия для злоупотреблений и недобросовестной конкуренции.

Последствия

Стихийная застройка, дефицит инфраструктуры.

Решения

Необходимо:

- 1. внести изменения в законодательство об исключении возможности раздела зем. участка для жилищного строительства по решению собственника без соблюдения нормативов по развитию социальной и инженерной инфраструктуры**
- 2. Завершить дачную амнистию**

ОТСУТСТВИЕ ПРАВИЛ УПРАВЛЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ

Суть проблемы

- Нет каких-либо законодательных правил, регулирующих сферу обслуживания жилых комплексов.
- Каждый девелопер решает для себя сам, как ему поступать с обслуживанием поселка.

Последствия

Множество споров между клиентами и управляющими и взаимное недовольство друг другом.

Решения

Пора **предложить законодателю варианты разрешения** этой проблемы с учетом имеющегося опыта обслуживающих организаций крупных малоэтажных жилых комплексов.

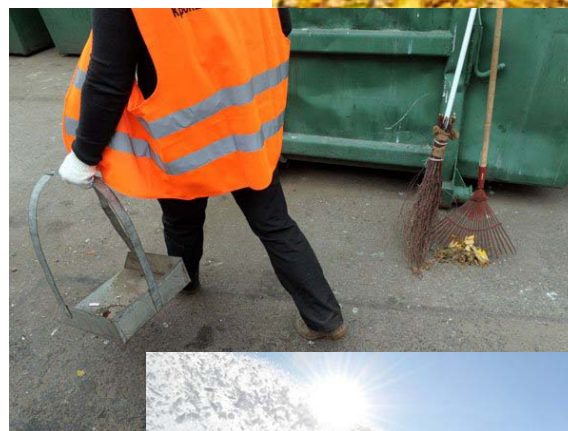


Фото проектов «Экодолье»



Фото проектов «Экодолье»



Наши жители



Группа компаний Экодолье

125167 Москва, Россия, Ленинградский пр-т, д.37А, корп. 14/7

тел.\phone: +7 (495) 660 17 00

WWW.ECODOLIE.RU

