

сделка

Наталья АНДРОПОВА

## С намывом все «О'Кей»

**Группа компаний «О'Кей» арендовала в Петербурге 3,2 га намывной территории у ЗАО «Терра Нова» для строительства гипермаркета, заплатив 1,5 млн руб. Одновременно фирма закрепила за собой право приобрести участок в собственность. Обеспечительный платеж составил \$2 млн.**

ДОГОВОР АРЕНДЫ заключен на 11 месяцев. Объект расположен по адресу: Петербург, Невская губа, участок 4 (западнее Васильевского острова, квартал 3). Информацию о сделке опубликовал Центр раскрытия корпоративной информации. Основной договор купли-продажи земли должен быть заключен не позднее июня 2014-го. Его окончательная стоимость неизвестна. В ЗАО «Терра Нова» сделку не комментируют.

До недавнего времени Васильевский остров обходился всего двумя гипермаркетами — «Пентой» на Уральской ул., 29 и «Перекрестком» на Морской наб., 35/38. До конца года в ТЦ «Балтийский» откроется PRISMA. Но дефицит по-прежнему есть. Объем за-

стройки, заявленный на намывных землях, приближается к 1,5 млн кв.м, но планы возведения коммерческой недвижимости девелоперы пока не конкретизируют.

Напомним, из 350 га будущего намыва выделено 170 га. Из них 11 га принадлежит «Лидер Групп» — компания строит здесь 190 000 кв.м жилья (проект «Гавань капитанов»). На 12 га Seven Suns Development возводит жилой комплекс на 6800 квартир. «Ренова Стройгрупп» приобрела в 2012 году у «Терра Нова» право на 85 га территории под строительство 700 000 «квадратов». Последней крупной сделкой стало соглашение между «Терра Нова» и турецким девелопером Renaissance об освоении 40 га намыв-

ных земель, подписанное в июне 2013-го на Петербургском экономическом форуме. Застройщик планирует выйти на площадку в конце 2014-го и возвести 600 000 кв.м жилья и 150 000 «квадратов» коммерческой недвижимости.

По этому поводу президент ЗАО «Терра Нова» Лев Пукшанский заметил, что «сгоряча продали даже то, что еще не намыли». В следующем году компания намерена возобновить гидронамыв территории.

Эксперты утверждают, что намыв 1 кв.м обходится не дешевле \$400. Если учесть объективные трудности с обеспечением этих территорий инженерной инфраструктурой, цена готовых участков должна оказаться еще выше.

«Мы намываем землю на Васильевском острове, как ни обидно, с весьма высокой себестоимостью», — отмечает г-н Пукшанский. — По инженерии мы никогда на город не наделись. Электричеством территория может быть обеспечена в достаточной объеме (после ввода в 2014 году подстанции «Василеостровская» 330/110 кВ), по воде и канализации идет проектирование. Есть отдельный инвестпроект по теплу».

деньги

Подготовила Юлия МИХЕЕВА

## Выборочное разорение

**С 1 января вступят в силу новые правила определения налога на некоторые виды объектов коммерческой недвижимости. Реально закон начнет действовать не во всех регионах. На какое-то время частично сохранится прежний порядок. Нюансы разъясняет Николай Рудоманов, юрист налоговой практики юридической фирмы VEGAS LEX.**



имеет один из видов надлежащего пользования (например, для размещения объектов торговли и общепита, офисных зданий и др.); если не менее 20% площади объекта предназначено или фактически используется в коммерческих целях по видам деятельности, перечисленным выше.

В отношении объектов указанных иностранных организаций применяется новый порядок в зависимости от выше приведенных критериев.

Теперь налог на имущество организаций рассчитывается как произведение налоговой ставки, действующей в конкретном субъекте РФ, на кадастровую стоимость недвижимости. Все объекты, подпадающие под действие нового положения НК РФ, будут собраны в специальный перечень. В каждом регионе формируется свой, который утверждает местный орган исполнительной власти. Этот перечень должен быть направлен в налоговые органы и опубликован не позднее 1 января (размещен на интернет-портале местного органа исполнительной власти).

В 2014-м максимальная ставка налога, прописанная в НК РФ, составит 1% (для Москвы — 1,5%), в 2015-м — 1,5% (в столице — 1,7%), в 2016-м и последующие годы для всех без исключения — 2%.

Обращаю внимание, что каждый регион может установить особые условия налогообложе-

ния. Стоит также учесть, что если до нового года перечень объектов не будет опубликован, то применяется прежний порядок определения налоговой базы. Так, в Петербурге депутаты успели принять поправки в закон касательно ставки только для иностранцев — 0,7%. В отношении остальных построек, если не появится такого перечня, сохранится прежний порядок: налог составит 2,2% от балансовой стоимости.

Для сравнения: в Москве в соответствии с законом «О налоге на имущество организаций» по новому будут облагаться некоторые виды объектов общей площадью свыше 5000 кв.м (если они стоят на участках, предполагающих размещение торговых, офисных, административных и коммерческих объектов). В столичный перечень, утвержденный 29 ноября 2013-го, вошли 1842 объекта общей площадью свыше 33 млн кв.м.

В новых правилах заложено сразу несколько «подводных камней». В частности, неоднозначно урегулирован вопрос определения суммы платежа, если произошла смена собственника в течение налогового периода.

Формулировка пункта 4 ст. 378.2 НК РФ не позволяет дать четкий ответ, что такое торговый центр и подпадают ли под это определение объекты, используемые для размещения одного предприятия (например, паркинга или ресторана).

В случае оспаривания кадастровой стоимости не понятно, как будет пересчитываться налог. С одной стороны, новая стоимость отображается в кадастре со дня принятия такого решения. С другой стороны, фактически стоимость меняется на 1 января.

Новый порядок утвержден № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса РФ» от 2 ноября 2013-го.

стройплощадка

### Тульский эконо

Группа компаний «Портал Групп» выиграла закрытый тендер на строительство продовольственного дискаунтера в Туле. Имя заказчика не раскрывается. Работы на объекте начнутся до конца года. Ввод в эксплуатацию назначен на третий квартал 2014-го.

Участок для магазина площадью 5988 кв.м расположен в Пролетарском районе, на ул. Баженова, 4 Б. Площадь центра составит 1300 кв. м. В его составе заявлен паркинг на 72 машины. Стоимость строительства — 40,9 млн руб. «Рынок качественных современных дискаунтеров в городе развит слабо, в основном представлены супермаркеты более высокой ценовой категории. Поэтому объект будет актуален», — комментирует Сергей Ореханов, генеральный директор ГК «Портал Групп».

### Концентуальный «Парнас»

Группа компаний «Айтас» объявила о строительстве бизнес-парка «Парнас» во Всеволожском районе Ленинградской области. Заявленный срок сдачи — 2018 год.

Бизнес-парк разместится на участке почти 50 га, рядом с зоной жилищного строительства; по северной границе проходит Кольцевая автодорога. «Участок имеет хорошие транспортные связи и резервы свободной территории под промышленную застройку», — говорится в сообщении компании. По данным агентства, в этом году девелопер уже построил съезд с КАД на свою территорию.

Общая площадь комплекса составит 475 000 кв.м, торговая — 100 000 кв. м. Кроме того, в состав бизнес-парка войдут офисы, дилерская деревня, индустриальный парк и пр. Архитектор проекта — Charman Taylor Espasa.

Проект намерены реализовать по концепции Sustainable Real Estate («жизнеспособная недвижимость»): с улучшенными подъездными путями, транспортными развязками, благоустроенной примыкающей территорией. Предусмотрено использование регенеративных источников энергии и энергосберегающих технологий. Сейчас идет проектирование и инженерная подготовка территории.

Это второй проект бизнес-парка в портфеле ГК «Айтас». Первый запланирован под Ростовом-на-Дону, на участке 81,7 га. Там «Айтас» получает техусловия на подключение коммуникаций, разработан мастер-план участка, изменена категория земель.

### Пушкин с финским акцентом

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» начала строить первую очередь жилого комплекса комфорт-класса Inkeri в южной части города Пушкина. В нее войдут девять пятиэтажных домов общей площадью 45 800 кв.м (около 600 квартир). Сдать их намерены в середине 2016 года. По проекту планировки в квартале зарезервировано место под детские сады, школу, поликлинику, магазины и пр. Продажа жилья в комплексе уже началась. Минимальные цены — 78 000 руб. за «квадрат». Площадь квартир — от 24,7 до 90 кв. м.

### Шелковская сгача

Жилой комплекс «Дом на Московской» в подмосковном Шелково введен в эксплуатацию. Девятиэтажный шестисекционный комплекс построен в центральной части микрорайона Жегалово, в 16 км от МКАД по Ярославскому или Шелковскому шоссе. Общая площадь объекта, по данным Управления архитектуры и градостроительства Шелково, составляет около 27 000 кв.м, в том числе квартир — более 18 000 «квадратов» (250 штук).

Площади квартир варьируются от 43 до 125 кв.м. В комплексе предусмотрены 89 «единичек», 62 «двушки», 91 «трешка» и восемь четырехкомнатных вариантов. Минимальная цена — 2,88 млн (за однокомнатную квартиру 43,15 кв.м), четырехкомнатная (125,74 кв.м) обойдется в сумму от 5,85 млн руб. Квартиры сдают подготовленными под чистовую отделку.

Застройщик — компания «Индустрия проектов», для которой, по данным брокера — «БЕСТ Новострой», этот объект стал первым. «В отличие от большинства новостроек, реализация которых начинается на этапе котлована, продажи в этом комплексе стартовали незадолго до завершения строительства», — говорит Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». Первым покупателям уже начали выдавать ключи, сообщают риэлторы.

### Сельская новостройка

ГК «УНИСТО Петросталь» представила проект жилого квартала «Аннинский парк» в деревне Куттужи Ломоносовского района Ленинградской области. В него войдут шесть 12-этажных домов, многоэтажный паркинг, детский сад на 155 мест и начальная школа. Садик предполагается возвести в рамках программы правительства Ленобласти «Соцобъекты в обмен на налоги». Строительство развернется на участке площадью 12,12 га. Девелопер позиционирует объект в сегменте эконо-класса. Четыре из шести корпусов будут возведены по панельной технологии.

Стоимость жилья — 50 000–52 000 руб./кв. м. Самое бюджетное предложение — студия за 1,1 млн руб. Стройку планируют завершить в 2019 году, первую очередь намерены сдать в третьем квартале 2015-го.

Общий объем инвестиций в проект оценивается в 5 млрд руб.

Евгения ИВАНОВА

Учебная программа

CRM - СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ  
УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

I, II, III, IV КУРСЫ

2014 год  
Санкт-Петербург

www.PROEstate.ru  
+7 (495) 668 09 37  
+7 (812) 640 60 70