

# НЕДВИЖИМОСТЬ

## «Количество застройщиков за городом будет сокращаться так же стремительно, как и в городе»

В 2014 году ГК «Кивеннапа» сконцентрировала усилия на строительстве объемов жилья, заявленных ранее, тем самым отказавшись от ввода на рынок новых проектов. В ситуации, когда сроки ввода в эксплуатацию соблюсти не удалось в силу макроэкономических причин, компания разрешила возникший конфликт либо в досудебном порядке, либо выплатив клиентам суммы по расторжению. В целом **Максим Красненко**, генеральный директор ГК «Кивеннапа», итоги нынешнего года оценивает позитивно. О планах развития компании он рассказал корреспонденту «Ъ-Недвижимость» **Ирине Каменевой**.

— экспертное мнение —

— **Какие направления деятельности вашей компании в нынешнем году развивались наиболее активно?**

— Особенность года в том, что мы сконцентрировались преимущественно на завершении проектов, над которыми начали работать ранее. В результате удалось подготовить к вводу в эксплуатацию достаточно серьезный объем жилья — около 40 тыс. кв. м. Это таунхаусы проекта «Кивеннапа Ю» в поселке Пудость Гатчинского района, а также без малого три квартала в ЖК «Кивеннапа Север». К Новому году мы рассчитываем полностью закончить проект из линейки Limited Edition — «Кивеннапа Симагино».

Принципиально новой стала для нас работа в области управления жилым фондом. Выстроить систему работы управляющей компании, обслуживающей частный сектор, как в нашем случае, намного сложнее, чем аналогичные сервисы в сегменте управления многоквартирными домами: такая система пока не описана законодательно. Поэтому приходилось разрабатывать технические решения, чтобы было обеспечено комфортное поступление энергоресурсов, не формировалась задолженность перед монополистами, корректно читались данные с узлов учета потребления энергоресурсов — словом, чтобы коммунальные платежи для собственников такого жилья были справедливыми. Нам пришлось до-

казывать и показывать, что жители наших поселков управляющей компании не переплачивают. Средний размер коммунальных платежей в жилых комплексах ГК «Кивеннапа» составляет 5–6 тыс. рублей в зависимости от метража домовладения.

— **Насколько вам пришлось корректировать планы своей деятельности в связи с общим нестабильным состоянием рынка, неблагоприятным развитием макроэкономической ситуации?**

— В этом году ГК «Кивеннапа» не проводила глобальных стратегических корректировок. Надо наблюдать, как будет меняться курс рубля, развиваться покупательский спрос. Но думаю, что решение о дальнейшей стратегии мы примем уже в ближайшее время. В целом понимание тенденций уже есть.

— **Каков же ваш прогноз?**

— К сожалению, очевидна рецессия экономики. Если говорить конкретно о строительном комплексе, то весьма вероятно, что число застройщиков, работающих на рынке Санкт-Петербурга, незначительно сократится. Останутся компании с собственным капиталом, которые в меньшей степени зависят от кредитных средств. Ну и есть все предпосылки к дальнейшему росту цены квадратного метра: ни один кризис последних лет к падению цен на недвижимость не привел.

Количество застройщиков за городом будет сокращаться так же стремительно, как и в городе. Игроков будет меньше, конкуренция — выше, соответственно, будут по-



АЛЕКСАНДР КОМАРОВ

вышаться качество и степень доверия. И, вероятно, уже в ближайшие годы рынок загородного жилищного строительства получит импульс к развитию по правилам, которые будут поняты как застройщикам, так и покупателям.

— **А что, по вашему мнению, в последнее время вякло на строительный рынок Санкт-Петербурга и Ленобласти благоприятно?**

— Мне кажется очень важным, что в этом году, по крайней мере для участников загородного рынка, не менялись правила игры. В последние, наверное, лет пять регулирование нашей отрасли менялось настолько бурно, что мы только и делали, что адаптировали документацию к новым требованиям. 2014 год был намного стабильнее. Процедуры упорядочились, и можно строить планы — это большой плюс.

В то же время поправки в законодательство, внесенные в последние два года, инициирование уход с рынка неблагонадежных застройщиков: у потребителя появились своеобразные «маячки», позволяющие более адекватно оценивать риски инвестиций в жилье.

— **Что сегодня не востребовано потребителем и, как следствие, уходит с рынка?**

— Прежде всего уходит незавершенность проектов. В ближайшее время, думаю, станет совсем неактуальной «нарезка» крупных земельных участков на гораздо более мелкие. Правда, в последние месяцы мы наблюдаем всплеск по скупке такой «нарезки», но, скорее всего, это никак не связано с реальными планами застройки. Вероятно, мелкие участки, приобретаемые сегодня, через полгода-год вновь поступят на рынок.

— **В чем вы видите миссию компании «Кивеннапа»? К чему вы сегодня стремитесь?**

— Мы стремимся прежде всего оставаться в нише доступного жилья, для чего сейчас работаем над оптимизацией внутренних процессов в компании. Несмотря на кризис, в 2015 году мы намерены увеличивать объемы производства, одновременно улучшая потребительские характеристики продукта. Практически в каждом вновь закладываемом квартале мы меняем проект в сторону улучшения, оставаясь в той же ценовой нише. Например, если раньше наши дома вводились в эксплуатацию в опукатуренном виде, теперь они будут в клинкере за те же самые деньги.

— **Приходилось слышать разные отзывы о качестве строительства ваших поселков. Каковы стандар-**

**ты качества, принятые в ГК «Кивеннапа»? И как контролируется соответствие объектов этим стандартам?**

— Во-первых, мы четко следим за соблюдением технологии строительства и в обязательном порядке проводим внутреннюю проверку соответствия стандартам качества. Во-вторых, обязательно проходит экспертизу проекты инженерных сетей. В-третьих, непосредственно на площадке качество строительства контролируют специалисты технадзора. В самом начале нашего пути — говорю откровенно — мы наткнулись на грабли, но быстро поняли, что пренебрежение качеством ведет в дальнейшем к большим потерям. К счастью, мы вовремя скорректировали свои действия, и на сегодня у ГК «Кивеннапа» ни одной рекламации по качеству жилья.

— **Но вы столкнулись с необходимостью выплат по решению суда в связи с несоблюдением сроков строительства. Что делается для предупреждения таких ситуаций?**

— Действительно, судебные дела из-за увеличения сроков строительства есть. Как правило, инициируют судебные разбирательства граждане, которые не обращаются предварительно к нам — из недоверия, может

быть, но это их право. Число обратившихся в суд — примерно 1% от всех наших покупателей.

Мы увеличили сроки строительства из-за падения спроса в 2013 году. Рынок «просел» примерно на 30%, и нам не удалось привлечь достаточно средств в строительство довольно большого объема жилья, заявленного в продажу в 2012 году. Сейчас сроки мы наверстываем. С большой долей вероятности можно утверждать, что войдем в график уже нынешней зимой. Чтобы избежать повтора такой ситуации, во-первых, как я уже говорил ранее, увеличим объемы производства, а во-вторых, со следующего года будем продавать только готовое жилье. Да, это приведет к повышению цен ориентировочно на 20–30%, но это вынужденная мера.

Продукт, который мы вывели на рынок несколько лет назад, начал строить компактное загородное жилье по доступной цене, востребован. Наши первые поселки уже в большей степени заселены и обеспечены социальной инфраструктурой. И было бы логично развивать компанию по этому пути. Но мы видим, тем не менее, что частично недоверие к предложенному формату сохраняется, и чтобы его снять, мы начнем выводить на рынок только готовое жилье.

— **Говорят, что ситуация нестабильности на рынке — лучшее время для начинаний. Какие еще новшества вы планируете ввести кроме уже упомянутых?**

— На 2015 год запланирована достаточно большая программа развития малого и среднего бизнеса в наших поселках с приоритетом для жителей. Сегодня в малоэтажном ЖК «Кивеннапа Север» живут уже более 2 тыс. человек. И недостаток коммерческой инфраструктуры, развитие которой мы сдерживали сознательно в ожидании инициатив от покупателей, дает о себе знать. Мы уже проводим конкурсы бизнес-планов для жителей наших поселков и оказываем поддержку в реализации экономически эффективных идей. Будем также строить объекты, которые требуют более весомых инвестиций (торговые комплексы, например). Проекты такие уже есть, средства на эти цели — тоже. Хочется уже, честно говоря, увидеть тот абсолютно комфортный для жизни, гармоничный поселок, который мечтали построить с самого начала.

## Подготовить базу для налога

— оценка —

**В следующем году в Петербурге будет определена новая кадастровая стоимость квартир, которая теперь является базой для налогообложения имущества физлиц. В этом свете снижение кадастровой стоимости жилья может сэкономить расходы собственнику недвижимости. Впрочем, игра не всегда стоит свеч, а расходы на переоценку в некоторых случаях могут превысить выгоду, говорят эксперты.**

Юрист адвокатского бюро DS Law Мария Понамарева констатирует, что менять кадастровую стоимость жилья целесообразно в целях финансовой экономии. Если при установлении кадастровой стоимости произошла ошибка, существует вероятность начисления необоснованно завышенных сумм при расчете налогов, связанных с продажей, приобретением и/или использованием жилым помещением, поясняет эксперт. Кроме того, в свете последних изменений, внесенных в Налоговый кодекс РФ, изменен порядок расчета налога на имущество физических лиц, исчисление которого будет производиться, исходя из кадастровой стоимости имущества, удельный показатель которого максимально приближен к рыночной стоимости имущества (ранее налог исчислялся исходя из инвентаризационной стоимости).

Александр Зленко, на момент подготовки материала являвшийся генеральным директором ГУП «ГУИОН», рассказывает, что в следующем году в Петербурге планируется определить новую кадастровую стоимость для квартир, которая в рамках недавно принятого федерального закона уже является базой для налогообложения имущества физлиц. Соответственно, первые налоговые платежи по кадастровой стоимости квартир жители Петербурга уже могут совершить в 2016 году. «Если говорить об индивидуальном жилищном строительстве, где собственниками



Несмотря на то, что новый налог с имущества граждан на территории Петербурга начнет действовать только с 2016 года, лучше заблаговременно рассчитать разницу налога, исходя из максимальных ставок, указанных в законе

объектов также в основном являются физические лица, то кадастровую стоимость для этой функции наше предприятие рассчитало в этом году, и она уже внесена в Государственный кадастр недвижимости. Но пока для таких объектов кадастровая стоимость не является базой для налога.

Нотариус Санкт-Петербургской нотариальной палаты Алексей Комаров отмечает, что, несмотря на то, что новый налог с имущества граждан на территории Петербурга начнет действовать только с 2016 года, лучше заблаговременно рассчитать разницу налога, исходя из максимальных ставок, указанных в законе. Это даст возможность понять, есть ли смысл оспаривать расчет оценщиков, или разница принципиальна. «Есть смысл заблаговременно получить сведения из Росреестра об оценке своего жилья. Бывают случаи, когда оценка завышена в несколько раз, что чревато

дальнейшими разбирательствами при оплате налога на жилье», — советует господин Комаров.

«Сложно представить такую ситуацию, когда собственник жилья попытается бы оспорить кадастровую стоимость на том основании, что ее показатели являются заниженными. — рассуждает Мария Понамарева. — Все заявленные собственниками требования о пересмотре кадастровой стоимости жилья направлены на снижение ее показателей, так как расчет кадастровой стоимости напрямую влияет на расчет налогов, связанных с продажей, приобретением или использованием жилым помещением».

**Схема действий**

Руководитель корпоративной практики/слияния и поглощения компании Rightmark Group Ольга Карпова рассказывает, что основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, или установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на ко-

торую установлена его кадастровая стоимость.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте заказчик обеспечивает определение кадастровой стоимости. В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Алексей Комаров рассказывает, что законом об оценке предусмотрено два способа оспаривания кадастровой стоимости: заявительный и судебный.

Если заявление подается в комиссию, то срок оспаривания — это период с даты внесения результатов оценки в государственный кадастр недвижимости (ГКН) по дату внесения этих же сведений, но полученных уже в результате проведения новой оценки, поясняет господин Зленко. Если собственник пытается изменить стоимость через суд, тогда он руководствуется общим сроком исковой давности — три года с даты внесения в ГКН кадастровой стоимости объекта. Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Заявительный способ предполагает обращение в территориальную комиссию Росреестра с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости. Судебный — иск в суд общей юрисдикции по месту нахождения жилья. В первом случае требуются данные уполномоченного органа о характеристиках, используемых для расчета оценки. В случае выявления технической ошибки изменения вносятся в заявительном порядке. Во втором случае оценка меняется на основании рыночной стоимости объекта, которую определил оценщик — член СРО.

Мария Понамарева рассказывает, что состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости формируется при территориальном управлении Росреестра в субъекте РФ. Узнать о том, где будут созданы такие комиссии, можно на официальном сайте Росреестра.

**Чем вооружиться**

Мария Понамарева отмечает, что при обращении в комиссию к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются следующие документы. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах ее определения. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости. Необходимы также документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости в случае. Отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным, говорит госпожа Понамарева. Для обращения в суд, по ее словам, необходимо подготовить исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой

стоимости и (или) об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров. В качестве ответчика следует указывать кадастровую палату субъекта, в котором находится объект недвижимости, комиссия указывается в качестве третьего лица. В исковом заявлении необходимо указать причины оспаривания кадастровой стоимости и (или) решения комиссии, какие права и интересы нарушает ее спорный размер, почему она является неверной и какими документами это подтверждается.

С исковым заявлением и документами необходимо обращаться в суд общей юрисдикции на уровне субъекта.

В административном порядке отчет о рыночной стоимости квартиры можно заказать у экспертов-оценщиков. Его цена для среднестатистической квартиры ориентировочно составит 15 тыс. рублей. В суде стоимость представления адвоката составляет до 50 тыс. рублей, говорит госпожа Понамарева.

Ранее в государственном кадастре недвижимости содержались сведения в основном о земельных участках и только совсем недавно впервые были утверждены результаты кадастровой оценки иных объектов недвижимости, поэтому практика по исчислению размера кадастровой стоимости для жилых помещений и практика по ее оспариванию еще не сложилась, говорит Мария Понамарева. Кроме того, совсем недавно, в июле этого года, была изменена подсудность судов при рассмотрении споров об оспаривании результатов кадастровой оценки объектов недвижимости. Ранее эта категория дел была подведомственна арбитражным судам.

Алексей Комаров приводит такие цифры: по статистике до 40% заявлений в Росреестр о пересмотре кадастровой стоимости удовлетворяются. Судебная статистика приблизительно такая же.

**Кристина Наумова**