

20 → «Мы планируем получать экономические расчеты и видеть по каждому проекту стоимость строительства, — все-таки настоял на позиции правительства города господин Полищук. — Только имея реальный расчет, можно заключать конкретные соглашения». В прошлом правительством города уже утверждалась рабочая смета строительства, вспомнил он.

РАЗРЕШЕНИЯ ТРИ ГОДА ЖДУТ Казалось бы, оградить девелоперов от нерешительности и избыточности требований региональной власти могла бы инициатива федерального правительства — 16 августа этого года им была утверждена «дорожная карта» в строительстве. Она предусматривает сокращение к 2018 году времени получения разрешения на строительство с 423 до 56 дней, а количества процедур — до 11. Однако, как ни парадоксально, застройщики приняли программу федеральной власти со скепсисом.

Сейчас в среднем по России для получения разрешения на строительство требуется пройти около ста процедур, рассказал вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. На это уходит порядка трех лет, а затраты застройщика на согласования в среднем достигают 25 млн рублей. Это выяснилось в ходе мониторинга наличия административных барьеров в строительной отрасли, проведенного Национальным объединением строителей в 2012 году.

«По нашим оценкам, в Петербурге существует около 120 процедур согласования строительных проектов, по их количеству мы находимся примерно на 50-м месте среди всех регионов России, — рассказал Алексей Белоусов. — Мы уже подготовили и направили в КГА, где разрабатывается законопроект о порядке подготовки проектов планировки, предложения, которые позволят сократить сроки получения разрешительной документации на 600–650 дней, а количество процедур — на 23–28 согласований».

«С моей точки зрения, каждая из существующих в строительной отрасли процедур согласования проекта логична и имеет тот или иной аналог в других странах, — неожиданно выступил против Олег Барков. — Но в России они плохо администрированы — выполняются долго, непрофессионально и сопряжены с коррупцией».

Сокращение административных барьеров может отразиться на безопасности строящихся зданий, поддержал господина Баркова президент Ассоциации экспертиз строительных проектов Станислав Логунов.

«Давайте соблюдать хотя бы 100 процедур, — в свою очередь призвал правительство Игорь Водопьянов. — Сейчас происходит полное игнорирование текущего законодательства».

Кроме того, «дорожная карта» предусматривает и развитие инструментов страхования. Между тем практика их грамотного применения на рынке девелопмента практически отсутствует. Самая острая проблема, с которой сталкиваются страховые компании, — невнимательность застройщиков к условиям страхования в договорах подряда и отсутствие профессионального контроля над соблюдением этих требований подрядчиками, говорит заместитель директора Северо-Западной дирекции СК «Альянс» Юрий Волков. «В большинстве случаев требования, которые заказчик предъявляет к исполнителям работ, мягко говоря, поверхностные, — объясняет он. — Из-за этого во многих ситуациях не избежать проблем с по-

лучением страховой выплаты — какие требования, такие и договоры страхования».

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ БЕЗ БУДУЩЕГО По данным Росстата, уровень износа основных фондов в России по итогам 2011 года практически достиг 48%. При этом площадки «браунфилд» на уже существующих предприятиях практически исчерпаны, рассказали эксперты. Соответственно, спрос на площадки в индустриальных парках должен бы возникнуть естественно. Однако взрывного развития таких площадок пока не происходит. И дело не только в долгих сроках окупаемости таких проектов при практически отсутствующей господдержке.

«Мы ведем переговоры примерно с двумястами потенциальными резидентами в год, — рассказал директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Лентек» Максим Соболев. — Однако компании не готовы инвестировать в частные индустриальные парки». Стоимость строительства нового предприятия, учитывая приобретение земли, составляет около €1,5 тыс. за квадратный метр, говорит господин Соболев. Это значительно больше, чем можно выручить от продажи сопоставимой по размерам площадки в одном из спальных районов Петербурга.

С другой стороны, региональные власти зачастую способны предоставлять резидентам государственных индустриальных парков значительные преференции и гораздо успешнее привлекать производителей. «Понятно, что на государственных территориях цены значительно ниже, — согласен руководитель инвестиционного департамента «ВТБ-Девелопмент» Александр Паршуков. — Хотя, как показывает практика, государство может предложить землю бесплатно, но не выполнить обязательство по строительству дорог и сетей». «Инвестиции должны быть государственными, управляющая компания — частной», — делает вывод Максим Соболев.

Однако к работе механизма государственно-частного партнерства участники рынка относятся скептически. «К сожалению, в России по механизму ГЧП в основном реализуются только крупные инфраструктурные проекты, — говорит советник Mannheimer Swartling Майя Петрова. — И реализуются только потому, что есть политическая воля».

«На сегодняшний день государственно-частное партнерство — это один из существующих законных, но сомнительных способов приватизации государственного и муниципального имущества без торгов», — добавляет руководитель практики недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Рыжкова.

Тем более что для развития такого варианта ГЧП нужны не только политическая воля местных властей и экономический рост региона, но и соответствующий уровень разработанности законодательства.

«На уровне федерального законодательства профильного регулирования развития индустриальных парков и технопарков нет, — констатирует старший юрист DLA Piper Оксана Деревянко. — А разрозненность законодательства всегда является сдерживающим фактором для привлечения иностранных инвесторов».

«Законодательного регулирования индустриальных парков не существует, оно только формируется», — согласен господин Соболев. Между тем развитие индустриальных парков могло бы быть выгодно не только для предприятий и девелоперов, но и для государства, способствуя приходу в регион инвесторов и выводу промышленных предприятий из центра Петербурга. ■

ТОРГОВЛЯ СНОВА БЬЕТ РЕКОРДЫ

В 2012 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ БЫЛО ВВЕДЕНО ПРИМЕРНО 340 ТЫС. КВ. М ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ. ЭТО ПОЧТИ В ПОЛТОРА РАЗА ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЫДУЩЕГО ПЕРИОДА. В НЫНЕШНЕМ ГОДУ ОЖИДАЕТСЯ ЕЩЕ БОЛЬШОЙ ВВОД ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — ОН СТАНЕТ РЕКОРДНЫМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ. РОМАН РУСАКОВ

Сегодня, по подсчетам АРИН, объем качественной торговой недвижимости в городе составляет порядка 3,6 млн кв. м. «Наиболее крупным открытием прошлого года стал ТЦ „Питерленд“, площадью около 80 тыс. кв. м», — рассказывает Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. Приморский район, таким образом, только укрепил свои лидерские позиции по количеству торговых площадей. На втором месте Московский район, на третьем — Выборгский.

Директор по развитию A&A Group Светлана Ким среди других крупных открытий отмечает торговые центры «Международный», «Аура», «Электра», «Космос», гипермаркет «К-Руока». Одним из наиболее значи-

мых событий стало открытие ДЛТ после длительной реконструкции.

«Это стало толчком к активизации операторов премиум-класса в нашем городе, — отмечает Екатерина Лапина. — На территории Большой Конюшенной продолжается формирование бутиковой зоны, где собраны многие представители операторов этого класса. Оживление, скорее всего, ожидает и прилегающую часть Невского проспекта».

Ставки на аренду площадей в торговых комплексах по итогам 2012 года выросли в среднем на 5–10%. Сегодня средняя ставка в зависимости от класса и локации объекта составляет 1,9–3,6 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. «Рост арендных ставок обусловлен в первую очередь условиями ежегодной индексации, прописанными в договорах аренды. → 31



Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

ii smart
telecom