

www.dp.ru

Деловой
Петербург



НЕДВИЖИМОСТЬ Проект её мануфактуры

Миллиардер Людмила Коган стала официальным бенефициаром застройки правого берега Невы близ Володарского моста. Она получила 52,5% долей в ООО «Невское наследие» — девелопере территориальной комбината «Невская мануфактура» и НПО «Бумага». Оставшимися 47,5% компании через российского посредника владеет швейцарский «Рухолд АГ», который участники рынка давно связывают с «БФА-Девелопмент» семья Коган.

Продолжение → 5

Среда | 25.11.2020 | №172-173 (5429-5430)
Цена: свободная

ПРОЕКТЫ «ДП». Где жить → 15-26

Не на базаре



ПРИВАТИЗАЦИЯ. Город проиграл в апелляции суд по приватизации здания Московского рынка на улице Решетникова. Аналогичное решение Фемиды ожидается по Некрасовскому рынку. С 2017 года, момента запуска широко разрекламированной программы по обновлению городских рынков, власти в реальности не смогли преобразовать ни один объект. Проблема — в арендаторах, отказавшихся съезжать и сдавать свои площади без боя.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд оставил без изменения решение арбитража по иску ООО «Московский рынок» (по данным СПАРК, единственный учредитель — Султан Давлетмурзаев) к комитету имущественных отношений. Компания оспаривала отказ в приобретении здания на ул. Решетникова, 12, лит. А, П, И, Н, общей площадью около 5500 м² и тре-

210

млн рублей
получит город
за Московский
рынок

бовала обязать комитет заключить договор купли-продажи. Приватизировать их по преимущественному праву (без конкурса) Московский рынок должен по 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения...» на правах арендатора.

Заявление о выкупе было подано ещё в 2017 году. Незадолго до этого власти уведомили компанию о расторжении договора аренды, на основа-

нии чего и было объявлено, что общество лишилось возможности выкупа. В суде комитет также заявил о наличии долгов по договору, что свидетельствовало, по мнению чиновников, о недобросовестности контрагента. Но истцу удалось доказать, что заявление отправили до официального расторжения, а накануне этого, согласно проведённой ГКУ «Имущество Петербурга» сверке,

никаких долгов по аренде не имелось.

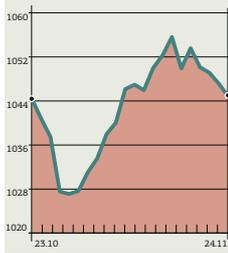
Суд потребовал заключить договор купли-продажи в течение месяца. В решении прописана цена (определена ООО «Альфа Консалт») — 210 млн рублей (около 38,4 тыс. руб./м²).

Таким образом, здание Московского рынка может быть приватизировано ещё до конца текущего года.

Продолжение → 4

2 ГЛАВНОЕ

ИНДЕКС «ДП» 1044,91 ↓ -2,25



Индекс «Делового Петербурга» — постоянный фондовый индекс, отражающий ежедневное самочувствие петербургской экономики. Он базируется на рыночной стоимости публичных компаний, взвешен по их актуальной капитализации, а также структуре городского ВРП. Для расчета используется динамика акций следующих эмитентов, имеющих непосредственное отношение к Петербургу: «Газпром», «Газпром нефть», «Полиметалл» (добывающие компании); банки ВТБ и «Санкт-Петербург», УК «Арсенал» (финансы); группа «Сталко» и «ДСР» (строительство); МРСК Северо-Запада, «Ленэнерго» и ТЭК-1 (энергетика); «Х5 Ритейл» группа и «Лента» (ритейл); «Звезда», «Левенгук», Выборгский судостроительный завод (промышленность), а также Северо-Западное пароходство (морские перевозки) и холдинг «Городские инновационные технологии» (ЖКХ).

СЕГОДНЯ

В ГОРОДЕ Перенос веток

Из-за производства работ по обрезке веток деревьев с понедельника закрыто движение трамвая по Кронверкскому проспекту. В этой связи «Первый туристический» трамвай со среды будет ходить с 10:00 по действующей трассе, после Троицкого моста — по улице Куйбышева до улицы Чапаева. 13-часовой рейс отменён.

В СТРАНЕ Визит президента

Глава государства посетит Саров в Нижегородской области. Планируется, что в ходе визита Владимир Путин приедет на лазерный полигон Российского федерального ядерного центра — ВНИИ экспериментальной физики и проведёт совещание, а также должен встретиться с губернатором области Глебом Никитиным.

В МИРЕ Бюджетная неясность

Министр финансов Великобритании Риши Сунак должен объявить о годовом плане государственных расходов, который будет сосредоточен на борьбе с пандемией и реализации правительственной стратегии защиты рабочих мест. Ранее кабинет тори объявил об отказе от плана по составлению трёхлетнего плана расходов.

ОТ РЕДАКЦИИ

Больше демократии — больше социализма!



Дмитрий НОВОКОШОВ
обозреватель

Демократическая перестройка в США, о необходимости которой говорил в декабре 2014 года первый и последний президент СССР Михаил Горбачёв, началась. Вчера президент США Дональд Трамп отдал распоряжение Управлению общих служб «делать, что нужно» по «первоначальным протоколам» формальной передачи власти кандидату от Демократической партии Джоозефу Байдену. При этом Трамп снова отказался признать поражение на выборах.

Формалист из штаба Байдена Эндрю Бейт тут же усно рассадил байденцев в ключевые кресла. Пост госсекретаря занял Тони Блинкен, советника президента по национальной безопасности — Джейк Салливан, главы министерства внутренней безопасности — Александр Майоркас, постпреда США при ООН — Линда Томас-Гринфилд, а спецосланика по климату — Джон Керри.

Своим предсказанием Бейт обозначил фигуру Архитектора американской перестройки — Тони Блинкена, которого его куратор в Москве и американист Дмитрий Дробницкий определил так: «Блинкен — человек, который всей своей карьерой показывает, что линтервененты по большому счёту опаснее и влиятельнее неокон в Вашингтоне. Фигура какого-нибудь Джона Болтона на фоне людей вроде Тони Блинкена смотрится просто комично».

О вкусах не спорят. Комичное можно увидеть и в Джоне Болтоне, и в ныне здравствующем Егоре Лигачёве. Важнее определить главные силы в перестроенном бурлении по-американски. На первый взгляд, они очевидны. Силы реакции в США олицетворяют местные ватики (rednecks). Силы прогресса воплотили североамериканские творческие интеллигенты, имеющие своих клонов и в России. В рунете таких называют «глобиками» и «москвичами».

Таким образом, ожидаемое к ноябрьским праздникам окончание сериала «Выборы» в США не состоялось. Впереди новые сезоны. Русскому зрителю особенно любопытны будут серии, посвящённые Украине. Именно Блинкен, будучи руководителем аппарата сенатского комитета по внешней политике (2002–2008 годы), разработал проект «Новой Украины», который потом реализовывал Байден вместе с Викторией Нуланд.

Горбачёв в 2014 году, говоря о роли США в украинском кризисе, отметил, что перекладывание ответственности на другие страны «есть американский способ». «Это и есть американский способ — переложить ответственность. Пресса у них всё обеспечит. Докажет чёрт его знает что! Выпрыгнул чёрт из табакерки? Докажет, если нужно».

Дым над Невой

ЗАПРЕТЫ. Сегодня на заседании ЗакСа депутаты обсудят возможность регулирования кальянных в Петербурге.

Ранее вступили в силу поправки в федеральный закон «Об охране здоровья граждан от воздействия табачного дыма и последствий потребления табака». Кальяны, вейпы и электронные сигареты приравниваются им к табачным изделиям, а значит, их так же, как и сигареты, нельзя курить в общественных местах. Теперь городские депутаты должны внести аналогичные поправки в местный закон. В дальнейшем они планируют разработать регламент, который позволит регулировать кальянную отрасль.

«Первое, что могу точно сказать, — такие заведения должны быть оснащены мощными вытяжками и соответствовать противопожарным нормам и СанПиН», — говорит соавтор законопроекта депутат Денис Четырбок.

Однако сообщество кальянщиков обеспокоено, что при введении ограничений пострадают именно добросовестные предприниматели, а их место массово займут подпольные дельцы. По данным Ассоциации кальянной индустрии, в России работают более 10 тыс. предприятий, предоставляющих такую услугу, их потери от запрета могут составить не менее 30% от общей выручки.

Что касается Петербурга, то, по информации президента кальянного союза «Содействие» Аси Закатовой, в городе сейчас работает 450 кальянных. «Нужно разделить понятие «специализированное заведение» от ресторана с кальяном. Раньше была тысяча мест, где ку-



← Казалось, запрещать больше нечего, но депутаты наши ещё кое-что

ФОТО: ТАСС

рили кальян. После вступления в силу 15-ФЗ в ресторанах кальянов не осталось. Сейчас существуют только профессиональные «кальянные клубы», — говорит она.

При этом, поясняет Закатова, на федеральном уровне нет определения «кальянный клуб» или ОКВЭД, описывающего данную деятельность. Следовательно, кальянные автоматически попадают под ОКВЭД для торговли табачной продукцией, и на региональном уровне этот вопрос не решить.

70% от общего числа клубов можно считать добросовестными заведениями: они выполняют требования по технике безопасности и не враждуют с жиль-

цами, говорит она: «Недобросовестных» — то есть тех, кто сознательно не соблюдает общечеловеческие правила, не более 10%. И они портят лицо всей индустрии». Но если рожерском закона запретить всех, то 70% серьёзного бизнеса уйдёт, а на их место придут нелегалы — полагает Ася Закатова.

Ранее в ЗакСе провели общественные слушания по этому вопросу с представителями бизнеса и Смольного. Так, заместитель главы комитета по промышленной политике, инновациям и торговле Александр Ситов признавал: кальянные — развитый в Петербурге бизнес, хотя и нельзя отрицать, что многим жителям домов, в которых они находятся, это не нравится.

Представитель губернатора в ЗакСе Юрий Шестериков не благосклонен к кальянным, прежде всего из-за неприятного соседства с квартирами. При этом Шестериков отмечал, что ключевым мо-

ментом для законопроекта о регулировании их деятельности является вопрос, можно ли потреблять пищу там, где курят кальяны. Ведь законопроект, принятый Госдумой, приравнивает кальяны и электронные сигареты к табачным изделиям. А курить табачные изделия в ресторанах и кафе запрещено.

Перед парламентариями стоит вопрос: по каким критериям регулировать кальянные. Мнения высказываются самые радикальные. Так, депутат Сергей Купченко считает, что комиссариат нет места: они должны размещаться только в нежилых домах, причём вдали от школ, и работать ограниченное время. В пятницу состоится заседание рабочей группы, на котором обсудят юридические формулировки и понятийный аппарат законопроекта, который будет регламентировать этот вопрос более детально.

Дарья КОВАЛЁНОК
darya.kovalenok@dp.ru

450

официальных мест, где курят кальян в Петербурге

Газета основана 25.05.1993
Выходит ежедневно
Редакция: 197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 5, бизнес-центр Битт Хаус, 5-й этаж, gazeta@dp.ru
☎ 326 9700, 328 2828; факс 326 9701

Главный редактор: Смирнов А.И. a.smirnov@dp.ru
Одес. Бизнес и власть: Шеф-редактор: Хейфец В.Л. v.heifets@dp.ru
Одес. Семейных выпусков: Родиченко Н.В. n.r@dp.ru
Одес. Аналитики: Березинская Т.А. t.ber@dp.ru

Выпускающий редактор: Жуков А.В. a.jukov@dp.ru
Одес. Бизнес и власть: Мухин А.В. a.mukhin@dp.ru
Одес. Новостные компании: Копельков А.Н. a.kopelkov@dp.ru
Одес. «Битт» деловое: Воронцов Н.В. n.vorontsov@dp.ru
Одес. Производство: Курдымова Н.В. n.kur@dp.ru

Любое использование материалов «Делового Петербурга», включая частичную или полную переиздачу (в том числе в электронном виде), допускается только с письменного согласия редакции. При использовании материалов ссылка на «ДП» обязательна. Печатные материалы не рециркулируются и не возвращаются.

Редакция не предоставляет справочной информации. Точка зрения обозревателей не обязательно совпадает с позицией редакции.
Зарегистрировано Роскомнадзором. Регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации: серия ПИ №ФС 77-77508 от 31 декабря 2019 года.

Подписные индексы: 31382 — по Санкт-Петербургу; 19342 — по Ленинградской области.
☎ 326 9704
☎ 334 5334
Учредитель и издатель: АО «ДП Бизнес Пресс» 197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 5
Генеральный директор: Шелудьяко Н.Н.

Отдел рекламы: reklama@dp.ru
☎ 326 9704
Отдел доставки: ☎ 334 5334
Претензии по доставке газет: отдел распространения «ДП» ☎ 326 9720; subscribe@dp.ru
ООО «Урал-Теле» СПб — ☎ 578 6644

Типография: ООО «Типографский комплекс «Деловая»», 199207, Санкт-Петербург, Якорная ул., 10, корп. 2, лит. А, пом. 44
Время подписки в печать: Установлено: 21:45
Фактически: 21:45
№ заказа: 25/172-173

16+ 6300 экз.
Тираж сертифицирован Национальной тиражной службой
Цера свободная

Издатель оставляет за собой право отказа в публикации рекламы, если ее содержание противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации, нормам морали и этики, а также не соответствует общей концепции издания. Товары и услуги, рекламируемые в этом номере газеты, подлежат обязательной сертификации. Редакция не несет ответственности за содержание распространяемых газетой «Деловой Петербург» рекламных вложений. Редакция имеет право производить запись телефонных интервью в соответствии с Законом РФ «Об средствах массовой информации» (статья 47, часть 6).

4 ПЕРВАЯ НОВОСТЬ



Рыночные взаимоотношения

В КОНТЕКСТЕ



Евгения ИВАНОВА
gazeta@dp.ru

Продолжение. Начало → 1

Не последний

В скором времени аналогичный вердикт может быть вынесен и по Некрасовскому (Мальцевскому) рынку, опасаются в имущественном блоке Смольного. Суд по нему продолжается с 2017 года, дела в целом очень похожи: после получения уведомления о расторжении договоров арендаторы подали заявления о приватизации, но получили отказ. В обоих случаях аргументом со стороны города были долги, по которым власти ранее не предъявляли требований о погашении. Существенное отличие в том, что Некрасовский рынок был передан в оперативное управление «Имущество Петербурга», а по 159-ФЗ объекты в оперативном управлении не могут быть проданы. Но суды часто поддерживают арендаторов, если те доказывают, что целью таких решений властей было помешать продаже по преимущественному праву.

Перезагрузка зависла

Напомним, что в 2017 году Смольный объявил о масштабной программе перезапуска городских рынков: Кузнечного, Некрасовского, Московского, Ломоносовского и Невского. Планировалось расторгнуть договоры аренды и объявить торги с условием модернизации площадок, совмещения их с фуд-холлами и другими

креативными объектами. В качестве примера приводился московский Даниловский рынок, а также европейский опыт.

Но действующие арендаторы съезжать отказались. «Рынки годами арендовались одними и теми же компаниями, которые абсолютно в них не вкладывались, у них не было заинтересованности в развитии арендуемой недвижимости. И только когда запахло жареным, они вдруг решили приватизировать объекты и вкладываться в них», — комментируют в Смольном. Без особых прикличений обошлось только на Невском рынке, который вернулся в собственность казны без судов (кстати, сейчас он не используется и стоит заброшенным). Плюс без конфликта КИО согласовал продажу арендаторам зданий Ломоносовского и Царскосельского рынков.

За Кузнечный пришлось судиться, но город почти выиграл. Проигравшая сторона оспаривает решение, однако, по мнению юристов, шансов у неё практически нет. Победу комитету удалось одержать благодаря тому, что с 2018 года Верховный суд запретил целевую (без торгов) приватизацию объектов культурного наследия, а здание в Кузнечном переулке является региональным памятником.

По информации «ДП», КИО сейчас рассматривает возможность вовлече-

ния рынка в коммерческий оборот. Обсуждаются условия передачи его потенциальным инвесторам, речь может идти о приватизации, продаже права аренды, передаче в доверительное управление и т. п. Рассматривался даже вариант с концессией, но его не согласовали.

Смычка с деревней

Главная задача властей — обезопасить объект от репрофилирования и сохранить формат сельскохозяйственной торговли, исходя из неё и будет выбираться способ вовлечения в оборот, говорит заместитель председателя КИО Александр Герман.

В 2018 году город выставил Кузнечный рынок на торги на право аренды со ставкой 14,4 млн рублей в год (ещё до подведения итогов их отменил суд). Условием аукциона было сохранить под торговлю не менее 60% площадей, отдав 80% мест для реализации сельхозпродукции, и вложить в модернизацию 205 млн рублей.

Вопрос в том, найдутся ли сегодня инвесторы, готовые вкладывать такие суммы в продажу овощей и фруктов. «То, что локация Кузнечного рынка может стать трафикогенерирующей при качественной реализации концепции и маркетинговой стратегии, сомнений не вызывает, — комментирует Константин Буткевич, директор по развитию

«Агора. Гастроурбанистика». — Но я лично не хотел бы, чтобы реконструкция исторических рынков Петербурга была проведена по образцу Москвы и зарубежных примеров. В Москве акцент смещён в сторону общепита, а качественные фермерские продукты по адекватным ценам у населения как не было, так и нет возможности купить. Кажется важным оставить акцент именно на рыночном формате и большинство арендопригодной площади отдать под фермерские хозяйства и органических производителей». В России существует проблема отсутствия отлаженных и централизованных точек сбыта сельскохозяйственной продукции, обновлённые рынки должны взять на себя эту задачу, считает эксперт.

В 2017 году при запуске проекта интерес у инвесторов был. Например, Zenden, Zemskiy group и Fort Group подавали свои предложения на городской конкурс идей по преобразованию рынков, а Ginza Project пыталась договориться со Смольным о передаче нескольких объектов целевым назначением. Компании не ответили на запрос редакции о том, готовы ли они участвовать в городских конкурсах по рынкам в текущих условиях.

Иван ЕРШОВ
gazeta@dp.ru

Опасения городских чиновников за судьбу рынков в случае приватизации имеют под собой основания, поскольку застройщики жилья и апарт-отелей сегодня являются крайне щедрыми покупателями. Однако у торговых рядов есть свои достоинства, одно из важнейших — постоянный денежный поток.

Возможное репрофилирование объектов — одна из причин, по которой власти не торопятся искать новых хозяев для рынков. В городе действительно есть проблемы с каналами сбыта продукции фермерских хозяйств и отдельных садоводов-любителей, а количество сетевых магазинов является максимальным среди всех субъектов РФ. При этом немногочисленные оставшиеся торговые площадки сотрудничают в основном с оптовиками, а не с частными производителями.

Частично проблема была решена, когда Смольный изменил градостроительное зонирование участков под рынками, обезопасив их от появления домов. Однако жильё — не единственная угроза, поскольку помимо квартир здесь могут появиться апарт-отели, офисы или любая другая торговля — от дешёвой одежды до премиальной еды. Всё это не будет соответствовать историческому функционалу и лишит город таких ключевых объектов, как, например, Кузнечный рынок. Который, несмотря на постоянно сокращающееся количество действующих торговых рядов, является одним из знаковых мест Петербурга.

Не допустить репрофилирования можно было бы, передав объекты ГБУ «Центр контроля качества товаров, работ и услуг», которое управляет Хасанским и Гражданским рынками, с требованиями по созданию условий для работы небольших хозяйств. Однако это потребует времени и усилий, а бюджет не получит прибыли от продажи, что в текущих экономических условиях может перевесить любые другие доводы. Властям остаётся надеяться на добросовестных покупателей-энтузиастов, которые в сегодняшней ситуации будут готовы иметь дело со зданием-памятником и вкладывать в создание торговых рядов и закупку необходимого оборудования десятки, если не сотни миллионов рублей.

Но энтузиастов, тем более с лишними средствами, остаётся все меньше, в том числе и благодаря действиям самих властей, которые в этом году продемонстрировали полное неуважение к бизнесу и нежелание выстраивать диалог, учитывая мнение предпринимателей. Закон кармы может действовать не только в индийской философии, но и в суровой российской реальности.

Стройка без посредников

Людмила Коган стала официальным бенефициаром застройщика берега Невы

Как стало известно «ДП», миллиардер Людмила Коган (№18 в Рейтинге миллиардеров ДП) получила 52,5% долей в компании «Невское наследие». Оставшиеся 47,5% принадлежат ООО «Зенит-Строй-Инвест» (основной владелец — «Рухолд АГ», Швейцария). Швейцарскую компанию участники рынка давно связывают с «БФА-Девелопмент» Людмилы Коган.

«Невское наследие» является застройщиком территории комбината «Невская мануфактура» (бывшая фабрика «Торнтон») и НПО «Бумага» на Октябрьской набережной. Редевелопмент промышленной площадки был заявлен около пяти лет назад. Концепция, подготовленная «Студией 44» Никиты Явейна, подразумевала строительство жилья площадью 330 тыс. м², включая квартиры-лофты в здании фабрики, социальной и коммерческой инфраструктуры, а также яблоневый сад в центре квартала. Проект был откорректирован, в том числе в рамках обязательств застройщика по инфраструктуре, и до сих пор не вышел на стадию строительства. Тем не менее, по данным «ДП», площадка под него уже зачищена от объектов, подлежащих сносу. В прошлом году КГА согласовал увеличение высотности для будущего квартала до 65 м. Разрешение на строительство, по данным Службы госстройнадзора, пока не выдано.

При анонсировании проекта было известно, что его реализацией занимается «БФА-Девелопмент», поэтому появление в спис-



← Людмила Коган теперь владеет «Невским наследием»
ФОТО: «КОММЕРСАНТ»

ке учредителей «Невского наследия» Людмилы Коган сюрпризом для участников рынка не стало.

По данным на октябрь прошлого года, «Невское наследие» принадлежало ООО «Актив С» (структура «Рухолд АГ»), ЗАО «Пламя» (сейчас находится в стадии ликвидации) и «Зенит-Строй-Инвест». В начале 2020 года из списка учредителей исчез «Актив С», а затем место компании «Пламя» заняла Людмила Коган.

Эксперты связывают изменение в списке учредителей с процессами, происходящими в банке «Уралсиб», который принадлежит Людмиле Коган. В декабре прошлого года она получила контрольный пакет банка (81,8%), а весной 2020-го была утверждена частным санатором кредитной организации. Вероятно, перевод долей компании связан с необходимостью структурирования активов бизнесменом.

Как ранее писал «ДП» (см. №164 от 13.11.2020), Агентство по страхованию вкладов направило на оздоровление «Уралсиба» более 90 млрд рублей. В периметр сделки по санации вошёл также весь страховой бизнес группы «Уралсиб».

Олег ПЕТРОВ
gazeta@dp.ru

16

га будет построено в рамках проекта редевелопмента фабрик «Торнтон» и «Бумага»

Расходные материалы

ДЕВЕЛОПМЕНТ. Собственник Комбината облицовочных и строительных материалов на Октябрьской наб. предлагает построить его жильём. Компания принадлежит миллиардеру Игорю Букато.

Комбинат владеет несколькими земельными участками на Октябрьской наб., 12, общей площадью около 5,4 га. Как стало известно «ДП», компания подала предложение в новую редакцию Правил землепользования и застройки об установлении для участка зоны многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов. «Территорию невозможно использовать по фактическому назначению, так как территориальная зона не позволяет размещать там производств, а также на основании градостроительных и санитарных ограничений ввиду имеющихся границ с жилой застройкой. Кроме того, на прилегающих территориях стартовали девелоперские проекты, связанные с развитием жилой и общественно-деловой застройки, что в ближайшем будущем приведёт к невозможности функционирования существующих объектов в их текущем состоянии», — утверждает собственник.

Согласно разработанной ООО «Архитектурная мастерская ПМБ» концепции развития промышленной площадки на участках комбината можно построить жилой комплекс площадью около 73,3 тыс. м². Соседство с Киновеевским кладбищем разработчиков концепции не смущает. Впрочем, вид на кладбище иногда подаётся застройщиками как соседство с зелёной зоной, а значит, и дополнительное преимущество проекта.

Редевелопмент бывших промышленных площадок, расположенных вдоль Октябрьской наб., продлится уже несколько лет. Интерес к участкам в этой локации у девелоперов не ослабевает.

Председатель КГА Владимир Григорьев в интервью «ДП» (см. №149 от 21.10.2020) называл Октябрьскую наб. в числе пер-

спективных территорий будущего жилого строительства. Впрочем, он же говорил, что решения по изменению функционального зонирования промышленных площадок «будут приниматься очень осторожно».

В настоящее время ниже по Неве строятся ЖК Pulse от Setl Group, «Цивилизация» «Группы ЛСР» и пр. Готовится проект застройки бывшей «Невской мануфактуры».

По данным ЕГРЮЛ, учредителями ООО «Комбинат облицовочных и строительных материалов» являются Игорь и Евгения Букато. Игорю Букато (№119 в Рейтинге миллиардеров «ДП») принадлежит производственное объединение «Возрождение».

Иван ЕРШОВ
gazeta@dp.ru



ФОТО: АРХИВ «ДП»

Изменение ткани

НАСЛЕДИЕ. Сегодня Градсовет должен рассмотреть застройку территории Пряильно-ниточного комбината на ул. Красного Текстильщика жильём.

Комитет по градостроительству и архитектуре анонсировал заседание лишь накануне вечером. Проект разработан по заказу АО «Пряильно-ниточный комбинат им. С. М. Кирова» (ПНК им. Кирова), связанного с группой компаний «Бронка групп».

Как недавно рассказывал «ДП», холдинг планирует к концу 2021 года построить для комбината новую производственную площадку у станции Броневая. Необходимость переезда предприниматели традиционно объясняют тем, что на старых площадях между ул. Красного Текстильщика и Синопской наб. не внедрить современные производственные решения (см. «ДП» №157 от 02.11.2020).

Над архитектурой новостроек на Текстильщика работало ООО «Архитектурное бюро "Студия 44"». Планируется возвести большое здание в стиле лофт, отдалённо напоминающее жилой комплекс на углу Пискаревского пр. и Свердловской наб. за авторством главного архитектора Петербурга Владимира Григорьева. Но с рядом стилизованных колонн, характерных для творчества руководителя «Студии 44» Никиты Явейна. Впрочем, член Градсовета архитектор Владимир Линов в комментарии «ДП» высказал мнение, что на Текстильщика задача более сложная, чем на Пискаревском, поскольку новостройка соседствует с историческими зданиями.

На месте комбината спроектированы жилые дома высотой около девяти этажей, причём два верхних будут отодвинуты от набережной вглубь участка, образуя террасы. На них предлагается посадить деревья в кадках,

но жильцы, очевидно, смогут распоряжаться площадями по своему усмотрению. Один из корпусов, на углу ул. Красного Текстильщика и ул. Моисеевской, планируется ещё на пару этажей выше.

Новые дома сформируют фронт застройки Синопской наб. протяжённостью около 300 м — от здания товарищества Невской бумагопрядильной мануфактуры на Синопской наб., 76, до крупного фабричного корпуса с башней, реконструированного недавно под бизнес-центр. К набережной дом будет выходить торцами, обрамляющими курдонёры.

Памятников на территории нет, большинство старых зданий идут под снос. В частности, на плане застройки не обнаруживается примечательное с виду конторское здание со стороны ул. Красного Текстильщика (дом 10-12 по этой улице), которое может быть дореволюционным. На этой улице планируется сохра-

нить только один фабричный корпус, самый крупный (он по архитектуре напоминает историческое здание на Синопской). Как рассказал «ДП» Никита Явейн, этот корпус будет приспособиваться под современное использование в рамках отдельного проекта (можно предположить, что там организуют бизнес-центр).

На проектных иллюстрациях можно заметить, что между сохраняемым корпусом и новостройкой предусмотрена пешеходная-велосипедная улица, параллельная ул. Красного Текстильщика. Она образует ось на Смольный собор. В тупике улицы со стороны Единого центра документов должны разбить парк.

Вадим КУЗЬМИЦКИЙ
vadim.kuzmitckii@dp.ru

5

га превышает площадь участка под застройку между ул. Красного Текстильщика и Синопской наб.

6 БИЗНЕС



ФОТО: ТАСС

Маленькие быстро растут

ЖКЖ. Смольный готовится принять постановление о повышении взноса за капремонт, утверждая, что нынешний не обоснован. Вопрос в том, как его вообще обосновать.

Сейчас плата составляет 8–9 рублей за 1 м² в месяц, с нового года планируется увеличить все категории на 3 рубля. Стоимость зависит от типа дома: самые дешёвые — советские постройки без лифта, самые дорогие — дореволюционные с лифтом и современные с оштукатуренными фасадами и лифтами.

«Платёж за капитальный ремонт, установленный в Петербурге, изначально не соответствовал своему экономическому обоснованию и не покрывал те виды работ, которые были предусмотрены региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. На это жилищному комитету неоднократно указывал Министр России», — говорится в ответе Жилкома на запрос «ДП». Увеличение позволит «снизить темпы роста неисполнения региональной программы к 2020 году». Объём стоимости запланированных работ по капремонту на следующий год составляет около 13 млрд рублей.

«Действительно, изначально в Петербурге был самый низкий в стране взнос — 2–3 руб./м² (ниже только для некоторых типов домов в Хабаровском крае — 1,52 руб./м²), признаёт директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер. В результате Петербург стал абсолютным лидером РФ по финансированию капитального ремонта.

Споры о том, каким должен быть взнос, чтобы не просто снизить темпы недоремонта, а полностью всё отремонтировать, продолжаются. Гендиректор СРО НП ПЖК «МежРегионРазви-

тие», эксперт комиссии по городскому хозяйству ЗакСа Владислав Воронков говорит: «В 2013–2014 годах, когда введение сбора за капремонт готовилось, Минстрой просчитал, что экономически обоснованная цифра составляет 13–14 рублей за квадратный метр. Если мы сделаем поправку на инфляцию, то получится, что цифра, которую сейчас собирают в Москве (19 рублей. — Ред.), близка к реальности. Так как наши мегаполисы в одной климатической зоне, а стоимость стройматериалов равна, текущая плата для Петербурга должна быть близкой к столичной».

По его словам, всё довольно прозрачно. «Арифметика проста. Хрущёвка: площадь помещений — 5 тыс. м². При взносе 2 рубля мы получаем 10 тыс. рублей в месяц, или 120 тыс. рублей в год, или 2,4 млн рублей за 20 лет. Этого хватит, чтобы починить крышу по минимальным нормам. А по тому, что входит в капремонт, надо накопить ещё и на ремонт подвалов, инженерных коммуникаций, фасадов и так далее», — объясняет эксперт.

В качестве примера он привёл латвийский опыт капремонта, где житель похожего дома получает извещение, что надо внести 20 тыс. евро через год (с двухкомнатной квартиры советской постройки), и список уполномоченных банков, в которых можно взять кредит под 0% (ставка субсидируется государством). «Не можешь заплатить? Переезжай в социальный дом, где жильё уже не будет твоей собственностью», — говорит Владислав Воронков.

Алексей МИРОНОВ
aleksei.mironov@dp.ru

С дачи выдачи нет

СПБГУ и ООО «Филберт» спорят за экскаватор, который вуз удерживает в качестве залога банкротящегося подрядчика

В январе 2018 года вуз заключил контракт с ООО «Союзстрой» на строительство бизнес-школы и общежития на территории Михайловской дачи (федеральный памятник) в Петергофе. Работы университет оплачивал из собственных средств — 885,3 млн рублей. При этом размер аванса, как следует из данных портала госзакупок, составил 169,3 млн рублей, размер обеспечения контракта — 271,6 млн рублей. Банковскую гарантию выдал Совкомбанк, который отказался раскрыть «ДП» детали спора.

В марте 2020 года контракт был расторгнут университетом в одностороннем порядке — из-за невыполнения подрядчиком обязательств по нему и нарушения сроков. Как указано в карточке контракта, фактически подрядчику выплатили 612,4 млн рублей, а вот работы были выполнены только на сумму 215,1 млн рублей.

Очередь кредиторов

В Петербурге «Союзстрой» отметился ещё в одном крупном проекте — на строительстве нового здания Московского райсуда. На этот объект компания пришла вслед за первым подрядчиком — ЗАО «Водоканалстрой», но к работам приступить не смогла, поскольку при приёмке вскрылось много недостатков (см. «ДП» №69 от 05.06.2020).

А в конце марта этого года уже сам «Союзстрой» получил банкротный иск от ООО

«Уроборос» на 1,6 млн рублей. В августе Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области ввёл в отношении должника первую банкротную процедуру — наблюдение. Сейчас кредиторами предъявлено к взысканию почти 500 млн рублей. При этом самым крупным взыскателем на данный момент можно считать СПБГУ, который в октябре этого года попросил арбитраж включить в реестр 117,2 млн рублей.



Дачная техника

Кредиторы вступили в борьбу за активы должника. Так, ООО «Филберт», требующее с «Союзстрой» 21 млн рублей, заявило ходатайство об обеспечительных мерах. Компания просит суд обязать Петербургский госуниверситет передать ей на ответственное хранение погрузчик-экскаватор Caterpillar. Техника находится на территории Михайловской дачи. Её в апреле этого года «Союзстрой» передал вузу на ответственное хранение. А в июле проректор по экономическому развитию СПБГУ Михаил Кудилинский отказался возвращать Caterpillar должнику. Управленец, как указано в материалах арбитражного дела, считает, что вправе удерживать технику как компенсацию за оборудование, которое СПБГУ передал «Союзстрою».

«Судьба строительной техники будет решена в деле о банкротстве должника. Она в любом случае будет реализована с торгов либо в пользу залогодер-

Дороги с издержками

СТРОЙКА. Ленобласть готовится изымать земельные участки для реализации крупных дорожных объектов. Суды с собственниками закладывают в графики заранее.

Для реконструкции почти 3 км Колтушского шоссе (1–2-й этапы) требуется изъять 114 земельных участков. Лишь 11 из них будут переданы из федеральной и муниципальной собственности в собственность Ленобласти, остальные придётся именно изымать.

«Завершить оформление изъятия планируем во II квартале 2021 года. В рамках 1–2-го этапов на эти цели потребуются порядка 300 млн рублей. В первую очередь изымаются участки, необходимые для производства строительного-монтажных работ», — рассказал вчера в ходе пресс-конференции замдиректора ГКУ «Ленавтодор» Олег Глазунов.

Напомним, расширять данный участок Колтушского шоссе до четырёх полос движения за 2,2 млрд рублей будет компания «Техносфера». Для строительства обхода Мурино справа (продолжение Пискаревского пр.) необходимо изъять 11 участков, на это потребуется 87 млн рублей. Ещё по четырём участкам, находящимся

в собственности Минобороны, почти на 3 года подпишут соглашение об установлении сервитута, за что Ленобласть должна будет заплатить.

Забирать земли требуется и для строительства развязки в Кудрово рядом с ТЦ «МЕГА Дыбенко», по проекту которой в I квартале 2021 года планируется получить положительное заключение госэкспертизы. Предварительная стоимость объекта, по словам Глазунова, составит 6 млрд рублей. Окончательная цена, как и перечень участков, станет известна после экспертизы.

«Все эти процедуры прописаны в законодательстве, мы не можем на них повлиять. Но мы учитываем опыт, полученный при строительстве путепроводов через железнодорожные пути в Выборгском и Гатчинском райо-



↑ Не все участки можно сразу заасфальтировать. ФОТО: VOSTOCK-PHOTO

нах, и не боимся судебных процессов. Строим графики, исходя из проблемных объектов, поэтому на сроки исполнения контрактов это не повлияет», — прокомментировал глава дорожного комитета Ленобласти Денис Седов.

Дарья КИЛЬЦОВА
darya.kiltsova@dp.ru



← Где-то здесь, на территории Михайловской дачи, должен стоять спорный погрузчик-экскаватор
ФОТО: YANDEX.RU



ФОТО: АРХИВ «ДП»

Отцы и дети

ГОСЗАКАЗ. Предпринимательница Анастасия Батанова уступила долю в ООО «Альянс-Тосно» после сообщений СМИ о её возможном родстве с вице-губернатором Петербурга Эдуардом Батановым.

Эдуард Батанов — действующий вице-губернатор Петербурга. Он курирует вопросы бюджета, Комфин, ГАТИ, ГТИ, а также комитет по делам Арктики. Однако до Смольного, с октября 2017-го по январь 2019 года, он работал первым заместителем председателя правительства Калининградской области.

По данным СПАРК, тезка дочери Эдуарда Батанова Анастасии, судя по всему, являлась совладельцем частного медицинского центра ООО «Альянс-Тосно» в Ленобласти. В начале октября 2020 года она получила свою долю в размере 11% со стоимостью доли в уставном капитале (УК) в 16,8 млн рублей, а к середине того же месяца её доля увеличилась до 25% со стоимостью доли в УК более 38 млн рублей.

Совладельцами «Альянс-Тосно» также являются Виссарион Арчилович Лобжанидзе, вероятно, сын экс-главы Комздрова Ленобласти Арчила Лобжанидзе. Ему принадлежит 61% компании. Оставшимися 14% фирмы владеет Вячеслав Иванович Хабаров. Напомним, что в ЗакСе Ленобласти работает депутат Иван Хабаров, с 2007 по 2011 год являвшийся спикером регионального парламента.

В пресс-службе правительства Петербурга не прокомментировали «ДП» возможное родство Анастасии Батановой с вице-губернатором Эдуардом Батановым, но отметили, что «упоминаемая компания «Альянс-Тосно» не связана какой-либо деятельностью с исполнительными органами власти Петербурга». В пресс-службе добавили, что не располагают информацией и об учредителях «Альянс-Тосно».

Аналогичную позицию выразили и в пресс-службе правительства Лен-

области, где отметили, что компания «Альянс-Тосно» не принимала участия в госзакупках медицинского оборудования.

В ноябре некоторые региональные СМИ рассказали о петербургской компании «Макрус», которая в конце марта 2020 года якобы без конкуренции получила госконтракт на поставки в Калининград двух рентген-аппаратов за 29 млн рублей, а ещё через полгода — трёх маммографов за 41,4 млн рублей. Гендиректором и совладельцем «Макруса» является Анатолий Игоревич Исаев, ему принадлежит 50% доли, остальное — Анастасии Батановой — совладелице «Альянс-Тосно». Примечательно, что предприниматель по имени Игорь Исаев с 2014 года владел долей в размере 25% в «Альянс-Тосно».

25%

составляла доля Анастасии Батановой в «Альянс-Тосно»

янайс-Тосно». До тех пор, пока она не перешла к Анастасии Батановой.

Интересно, что материалы в СМИ о «Макрусе», которому доставались контракты «практически без конкуренции», были опубликованы 12 ноября. В этот же день, по данным СПАРК, доля Анастасии Батановой в «Альянс-Тосно» перешла Сергею Пименову, который является совладельцем консультационного агентства «Эккона». Директором этой организации является Виктор Марков.

По версии СМИ, в начале 2020 года две компании его полного тезки, Виктор Маркова, были заподозрены в обналичивании десятков миллионов рублей. Маркова по этому поводу допрашивали в региональном ГУ МВД, однако от общения с журналистами он отказался.

Марияна МАТЮШКИНА
marianna.matyushkina@dp.ru

жателя, если наличие залога подтвердится, либо в пользу всех кредиторов должника пропорционально размеру их требований и с учётом предусмотренной законом очередности. СПБГУ не имеет каких-либо предпочтений, поэтому погашение задолженности перед вузом будет проходить в общем для всех кредиторов порядке», — считает Егор Ковалёв, адвокат коллеги адвокатов «Делькредер». При этом средний размер удовлетворения требований кредиторов юриц на практике составляет 4–6 рублей на 100 рублей долга.

Деньги по гарантии

В июне этого года СПБГУ пытался взыскать 113 млн рублей с Совкомбанка и «Союзстроя», но его заявление было оставлено судом без движения. Дело в том, что требования вуз, по сути, предъявил только банку — он оспаривал один из пунктов банковской гарантии и требовал выплаты по ней. В этом случае по закону иск должен быть подан по месту регистрации ответчика, то есть не в Арбит-

ражный суд Петербурга и Ленобласти. После устранивания недочётов арбитраж принял иск госуниверситета к производству с теми же ответчиками. Как отмечает Егор Ковалёв, по правилам до момента признания должника банкротом такие иски могут быть по выбору ист-

ца рассмотрены как в самостоятельном процессе, так и в рамках дела о банкротстве должника.

Добавим, что ранее Университет объявил два конкурса на завершение проекта на территории Михайловской дачи. Победителем в обоих стало петербургское ООО «Воймакс», которое, к слову, тоже входит в список взыскателей «Союзстроя». Совокупная стоимость обоих контрактов составила 375,4 млн рублей. Один из них уже исполнен, дата завершения второго — декабрь этого года.

В СПБГУ на запрос «ДП» не ответили.

Дмитрий МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru

885

млн рублей стоит строительство бизнес-школы и общежития СПБГУ в Михайловской даче

По чужим долгам

ПРОЦЕСС. Петербургское ООО «Нефтепром» взыскивает с АО «Газпромбанк» 346,4 млн рублей убытков.

Повод для иска к банку, как сообщили «ДП» в «Нефтепроме», дал их другой спор — с АО «Ленгазспецстрой», входящим в холдинг «Стройгазмонтаж» (СГМ), который ранее принадлежал Аркадию Ротенбергу (№3 в Рейтинге миллиардеров «ДП»). СГМ с 2014 года являлся крупнейшим подрядчиком «Газпрома».

В 2016 и 2019 годах «Нефтепром» заключил с «Ленгазспецстроем» договоры на поставку нефти на общую сумму 346,4 млн рублей, как указано в картотеке арбитражных дел. Однако покупатель не расплатился за товар. Тогда «Нефтепром» в декабре 2019 года обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти, взыскивая долги. Подтверждением факта поставки стали товарные накладные, которые, как отметил суд, «подписаны ответчиком без нареканий».

«Ленгазспецстрой» заявил в суде, что вместе с товаром «Нефтепром» не предоставил сопроводительную документацию. Однако суд счёл, что в этой ситуации виноват сам покупатель: он мог потребо-

вать от своего контрагента необходимые документы, а при их отсутствии отказаться от товара. Поэтому, пришли к выводу судьи, «Ленгазспецстрой» не может отказываться от оплаты товара. В мае этого года арбитражный суд взыскал с «Ленгазспецстроя» 346,4 млн рублей задолженности, это решение ответчик обжаловал. Но и 13-й арбитражный апелляционный суд встал на сторону истца.

Однако на этом история не закончилась. В «Нефтепроме» рассказали «ДП», что счёт «Ленгазспецстроя» находится в Газпромбанке, куда был направлен исполнительный лист о взыскании 346 млн рублей. Банк не исполнил решение арбитража, поэтому был предъявлен иск к Газпромбанку. В кредитном учреждении на запрос «ДП» не ответили.

Как рассказал газете партнёр юридического бюро «Григорьев и партнёры» Михаил Иванов, дела о взыскании убытков с банков за неисполнение предписаний исполнительного листа встречаются нечасто, но прецеденты имеются: «Как показывает практика, в таких спорах суды отказывают истцам, как правило, по двум основаниям — нет денег на счёт должника и должник находится в процедуре банкротства. «Нефтепрому» предстоит доказать в споре с Газпромбанком, что кредитная организация необоснованно уклоняется от исполнения инкассового поручения. И если истец докажет это, то его шансы взыскать убытки с банка будут высокими».

Дмитрий МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru

8 БИЗНЕС



ФОТО: ТАСС

Отложенный прирост

РЕШЕНИЯ. Центробанк приостановил проведение допэмиссии петербургского «Совкомбанк Страхование» (экс «Либерти-страхование»).

О своём решении разместить дополнительный выпуск акций на 1 млрд рублей, распространяемых по закрытой подписке среди действующих акционеров, страховщик объявил в августе. Тогда же руководство компании заявило, что допэмиссия будет завершена в конце текущего — начале 2021 года. Петербургское «Либерти-страхование» приобретено Совкомбанком в феврале 2020 года, смена названия зарегистрирована спустя 2 месяца.

Действующий уставный капитал компании равен 0,6 млрд рублей, по данному показателю она находится на 39-м месте среди страховщиков РФ, между ОСК и АИП.

Причины приостановки выпуска регулятор не раскрывает. В самой компании «ДП» пояснили, что процесс увеличения уставного капитала продолжается.

«На текущем этапе требуется внести уточнения в документы, ранее направленные в Банк России, после согласования с ЦБ РФ уточнённого документа процедура дополнительной эмиссии будет возобновлена», — рассказали в пресс-службе «Совкомбанк Страхование».

В случае успешного завершения допэмиссии уставный капитал увеличится до 1,6 млрд рублей, компания сможет войти в топ-20 страховщиков РФ по размеру. В тройке лидеров — «СОГАЗ» (25 млрд рублей), «Росгосстрах» (19,6 млрд) и «Ингосстрах» (17,5 млрд).

«Обычно уставный капитал не является мерой капитализации компании, им считается показатель по совокупному капиталу или размеру собственных средств», — поясняет

Евгений Шарапов, директор по рейтингам страховых компаний агентства НКР. — Однако в некоторых тендерах значение уставного капитала может использоваться в качестве оцениваемого показателя».

Как ранее отмечал Игорь Лаппи, генеральный директор «Совкомбанк Страхование», увеличение капитала обеспечит запас платёжеспособности при планируемом росте страховых операций в соответствии с принятой стратегией на 2020–2022 годы, главные задачи которой — выход на федеральный уровень и значительное увеличение доли рынка.

В Петербурге, согласно данным реестра ЦБ РФ, зарегистрировано 13 из 155 действующих страховщиков в РФ. По итогам первого полугодия 2020 года «Совкомбанк Страхование» сократило объём собранных премий в городе на 30 млн рублей по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, до 1,21 млрд. Оно занимает 1,66% рынка (по стране — 0,3%).

Как ранее писал «ДП» (№166 от 31.10.2019), до 2022 года страховщики должны будут значительно нарастить уставный капитал. Максимальная планка установлена для компаний с лицензией на перестрахование, 600 млн рублей.

Для тех, кто работает в сегменте личного (за исключением жизни) и имущественного страхования, планка установлена в 300 млн рублей. Тем, кто занимается добровольным страхованием жизни, предъявлены требования в размере 450 млн рублей.

Евгений ПЕТРОВ
evgeny.petrov@dp.ru

Добавят в устав

Производитель рентгеновских трубок АО «Светлана-Рентген» проведёт допэмиссию акций

Компания увеличит уставный капитал, выпустив 110 тыс. обыкновенных акций. Допэмиссия зарегистрирована Банком России 18 ноября. Бумаги по цене 1 рубль (это соответствует номиналу) разместят по закрытой подписке среди акционеров компании. На конец 2019 года 98,3% уставного капитала АО (2163 штуки) принадлежало ПАО «Светлана», ещё 1,7% (37 штук) — физическим лицам.

Как сообщили «ДП» в руководстве АО «Светлана-Рентген», данная эмиссия — плановая работа по привлечению средств в развитие и модернизацию компании.

В 2020 году предприятие было намерено сосредоточиться на двух направлениях развития. Первое — это продолжение технических работ, связанных с созданием передовых типов современных рентгеновских трубок для новых зарубежных клиентов. Второе направление — создание техники для выпуска следующего поколения продукции.

В том числе «Светлана-Рентген» планировала разработать три новые трубки для зарубежных заказчиков и четыре — для внутреннего рынка.

По данным СПАРК, выручка АО «Светлана-Рентген» в 2019 году снизилась до 896,4 млн рублей (с 909,2 млн в 2018-м). Чистая прибыль составила 86,96 млн (142,77 млн рублей годом ранее). Выручка компании уменьшилась на 1,5% прежде всего из-за снижения продаж на российском рынке. В частности, в 2019 году сокра-



↑ **Андрей Березин сохранит контроль над АО «Светлана-Рентген»** ФОТО: ВАЛЕНТИН БЕЛИКОВ

тился объём заказов рентгеновских трубок для алмазодобывающей промышленности. При этом выручка предприятия от экспорта за этот период выросла на 5,6%, что связано с ослаблением рубля в 2018 году.

Всего в 2019-м у АО «Светлана-Рентген» было заключено 68 экспортных контрактов, говорится в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчётности за 2019 год.

АО «Светлана-Рентген» входит в холдинг «Светлана», подконтрольный совладельцу группы «Евроинвест» Андрею Березину (№77 в Рейтинге миллиардеров «ДП»).

Ранее материнское ПАО также объявило о допэмиссии, заявив о продаже акций на общую сумму 2,63 млрд рублей.

Светлана АФОНИНА
svetlana.afonina@dp.ru

Легендарный долг

ФИНАНСЫ. ООО «Легенда» подписало договор поручительства с АО «Банк Дом.рф» по займу 10 млрд рублей, выданному на строительство жилого комплекса в Красногвардейском районе.

Компания выступила поручителем в обеспечении исполнения обязательств АО «Специализированный застройщик «Легенда Малоохтинского» по кредиту. Срок исполнения обязательств по нему — апрель 2028 года.

Сделка с «Дом.рф» заключена по схеме проектного финансирования, ставка по которой не является фиксированной и зависит от объёмов продаж на объекте и суммы внесённых на эскроу-счета средств покупателей. Договор подписан

в конце прошлой недели, данные о совершении сделки опубликованы на сервере «Интерфакс — Центр раскрытия корпоративной информации».

АО «Специализированный застройщик «Легенда Малоохтинского»» принадлежит права на застройку бывшей территории предприятия «Буревестник» на Малоохтинском пр., 68, площадью 3,9 га. Разрешение на строительство по нему выдано Госстройнадзором в январе 2020 года. Объект должен быть введён до конца 2022 года. Первоначально проект реализовывала компания ААГ, но летом этого года он перешёл к Legenda Intelligent Development.

Стоимость сделки сторонами не называлась, при этом известно, что ААГ приобрела участок «Буревестника» за 1,57 млрд рублей (сделка прошла весной 2019-го). Общая площадь будущего ЖК, по данным застройщика, составит 114,2 тыс. м², включая 61,8 тыс. м² жилых помещений и 295 тыс. м² коммерческих. Проектом предусмотрено строительство детского сада, который компания передаст городу.

ООО «Легенда» (бренд Legenda Intelligent Development), по данным ЕФРЮЛ, принадлежит ООО «Легенда Кэпитал». Учредителями «Легенда Кэпитал», в свою очередь, являются миллиардер Василий Селиванов с долей 67,5% (№207 в Рейтинге миллиардеров «ДП»), Алексей Ключев (27,5%) и Алексей Лукьянов (5%).

По данным промежуточного консолидированного отчёта, выручка «Легенды» за первое полугодие 2020 года составила более 4,53 млрд рублей (по итогам аналогичного периода 2019 года было 3,57 млрд), активы — 18,56 млрд рублей (было 16,33 млрд), кредиторская задолженность — 1,93 млрд рублей (в конце 2019 года было 1,51 млрд).

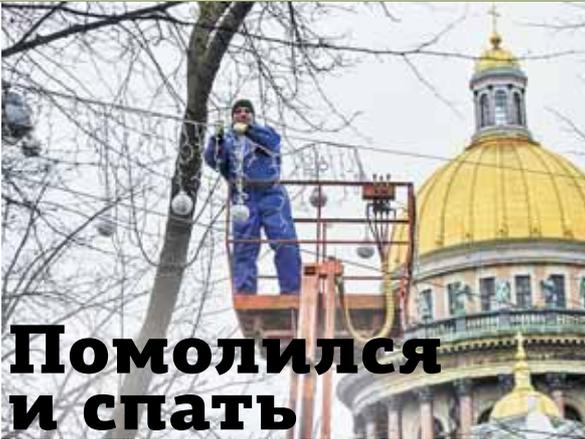
Как сообщил «ДП» (см. №169 от 20.11.2020), недавно компания Василий Селиванов приобрела за 1 млрд рублей офисно-торговый комплекс «Сампсониевский» на Выborgской набережной, где планируется построить жилой комплекс.

Иван ЕРШОВ
gazeta@dp.ru

↓ **Вместо «Буревестника» будут жилые дома**

ФОТО: АРХИВ «ДП»





← Смольный сэкономит на новогодних праздниках: всё равно гулять не рекомендуется
ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРМОХИН

Помолился и спать

Несанкционированные сходки в новогоднюю ночь будут пресечены

Председатель комитета по культуре Константин Сухенко рассказал на вчерашнем заседании правительства, что 2020 год поменял уклад привычной жизни, но это не отменяет всеобщего желания праздника. Благодаря ограничениям на его подготовке удалось сэкономить порядка 20 млн рублей.

По поручению губернатора комитет внедрил практику согласования мероприятий численностью более 50 человек. Петербуржцам придётся отказаться от ночных гуляний, а единственная ночь, ког-

да будет работать метро, — с 6 на 7 января, чтобы все могли сходить в церковь.

Депутат Госдумы Елена Драпеко выразила обеспокоенность за подростков, которые, по её словам, могут выйти на «стихийные собрания» в новогоднюю ночь. Сублимировать подростковый кураж можно с помощью спортивных игр под присмотром Роспотребнадзора, считает депутат. «Очень мало мероприятий запланировано для подростков из-за ограничений. Как предотвратить сходки молодёжи? Можем ли мы обеспечить безопасность, если будут неорганизованные выходы на улицу?

Можно ли привлечь силовые структуры?» — поинтересовалась Драпеко.

Константин Сухенко признал, что людей сложно удержать в праздник, но нужно избежать массовых собраний в центре города. Комитет не может предотвратить большие скопления людей, но меры безопасности будут приняты. Для этого будут привлечены силовые органы. Глава комитета добавил, что 238 тысяч петербургских школьников с 1-го по 4-й класс получат подарки. Правда, вместо конфет там будут раскраски.

Дарья КОВАЛЁНОК
darya.kovalenok@dp.ru

Гирлянды гаснут

РЕТЕЙЛ. Эксперты ожидают, что ретейл может недополучить порядка 10–15% традиционной предпраздничной выручки. При этом производители корпоративных подарков спросе пока не отмечают.

«В предыдущие годы многие b2b клиенты закупили предметы новогоднего декора в большем объёме. Сейчас мы наблюдаем перераспределение спроса на товары для празднования дома, — рассказывает руководитель сектора «Сад» магазина «Леруа Мерлен» Петер-

бургских магазинах «Леруа Мерлен» даже вырос на 24% по сравнению с прошлым годом. Разгадка в том, что люди стремятся покупать более качественные товары долгосрочного пользования, цена которых выше.

Аналитики «Яндекс.Маркета» отмечают, что накануне Нового года пик спроса на праздничные товары обычно приходится на «чёрную пятницу» и последнюю неделю декабря.

19,3

тыс. рублей
средний россиянин на подготовку к новому, 2020 году

гофское шоссе» Ксения Миронова. — Традиционно в продажах новогодних товаров занимают искусственные ели. В этом году на 30% возрос спрос на электрические гирлянды, световые фигуры и мягкие игрушки (на них пророст по Петербургу в 2,5 раза больше, чем в целом по стране). Аналогичные тенденции отмечают и в AliExpress.

Средний чек покупки новогодних товаров

и сквородок, постельное бельё, гирлянды, искусственные ели и хлопушки. Средний чек на эти товары в прошлом декабре по Петербургу составлял 1400 рублей. В январе 2020 года он вырос на 8%.

В прошлом году россияне тратили на подготовку к праздникам (покупку подарков и продуктов для новогоднего стола) порядка 12–20 тыс. рублей (в зависимости от региона суммы могли различаться). «Вероятно, в этом году средний чек на подарки упадёт на 15–20%, на новогодний стол траты сократятся меньше, на 1–5%, — оценивает ситуацию партнёр агентства М.А. Research, руководитель направления «Ретейл» Анна Синявская.

В компании «Проект 111» согласны, что отрасль корпоративных подарков серьёзно пострадала в апреле и мае (на 70% меньше продаж 2019 года). Однако в сентябре и октябре их выручка оказалась все-

го на 2% ниже показателей 2019 года. В «Проекте 111» полагают, что бюджеты, сэкономленные на организации корпоративов, предприятия распределяют как раз на подарки сотрудникам.

Дарья ДМИТРИЕВА
daria.dmitrieva@dp.ru

Пицца без свидетелей

ОБЩЕПИТ. В большинстве пиццерий Петербурга готовят неаполитанский вариант знаменитого блюда. Теперь же рынок города начинают заполнять заведения, в которых предлагают сицилийское тесто.

Pizzeria da Vincenzo — семейный бизнес. У семьи владельца Винченцо Драго пиццерия в Сицилии. В Петербурге он хочет готовить по семейным рецептам, максимально близко к оригиналу. «Наши ценности — конечно, семья, максимальная честность и любовь к своему делу», — говорит он.

Место для пиццерии в центре города выбрано исходя из небольшого бюджета — около 2 млн рублей. «Интерьер у нас очень простой, мы ещё дорабатываем его по мере возможности. У нас всего пять столов и около окна барная стойка. Решили открыть своё дело именно во время карантина, когда сидели дома. Поняли, что тянуть уже нельзя. Если не сейчас, то когда?» — рассказывает Драго, который до этого работал в кафе «Венеция» на Невском проспекте.

«В Петербурге много пиццерий, но мы делаем не совсем обычное тесто. В сицилийском варианте

оно более хрустящее. Мы стараемся добавлять больше начинки, и в наших пиццах присутствует яйцо, что тоже необычно. Также мы делаем канноло по семейным рецептам и очень хотим делать аранчини, которые не так знакомы нашему городу», — говорит Драго о концепции заведения.

Он уверен, что пиццерии всегда будут актуальны, потому что «это не только про еду, но и про эмоции». Главная же задача — попытаться передать атмосферу настоящей Сицилии.

Ольга Дудина, владелица пиццерии «Мука и сыр», согласна, что перенять традиции итальянской кухни можно. Однако блюдо, приготовленное по традиционному итальянскому рецепту, будет отличаться от своего оригинала. «Главная трудность, с которой мы сталкиваемся, — качество продуктов. Невозможно из российского сырья приготовить итальянскую



↑ Итальянцы лучше всех знают, что не вся пицца одинакова ФОТО: VOSTOCK-PHOTO

пиццу. Она получится вкусной — да, но это будет сицилийская пицца по-русски», — предупреждает предпринимательница.

По данным «ГИС», на сегодняшний день в городе насчитывается 387 заведений, из них 55 филиалов имеет «Додо Пицца» и 20 — Pizza hut. В топ лучших пиццерий города, по данным Restoclub, входят Mario Trattoria, Krang Pizza и Oversize.

Олеся ЗАЛОЗНАЯ
olesya.zaloznaya@dp.ru

ОТЕЛЬЕРОВ УЧАТ УПРАВЛЯТЬ

Туристический рынок Ленинградской области приобретает малым и средним бизнесом, однако начинающим предпринимателям зачастую не хватает профессиональных знаний и опыта для роста и развития компании.

Помощь предпринимателям в решении этой проблемы призвана стартовавшая в октябре программа бизнес-акселерации «Менеджмент отеля», организованная Центром инноваций социальной сферы Ленинградской области по инициативе областного комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка. Большая часть курса пройдена, и участники готовы делиться впечатлениями.

«Сейчас наиболее благоприятное время для развития туристической сферы в нашем регионе, — уверен управляющий парк-отелем «Медвежья Гора» в деревне Чудская Бокситогорского района Андрей Морозов. — Границы закрыты, но люди продолжают отдыхать. Программа бизнес-акселерации помогает осознать ту проблематику, которая возникает в сегодняшней быстро меняющейся ситуации, и подойти к ней методически, а также является хорошей площадкой для обмена мнениями».

Программа предусматривает 4 образовательных модуля по развитию бизнес-модели гостиничного бизнеса.

«Каждый модуль бизнес-акселерации даёт не только новые знания, но и толчок к развитию, — поделилась мнением Маргарита Шайдулина, коммерческий директор загородного клуба «Жемчужина» в посёлке Лосево Приозерского района. — Особенно важно, что мы учимся у практиков гостиничной индустрии, активно вовлекаемся в процесс обсуждения. Такой новаторский

подход позволяет гораздо глубже понять и освоить материал. А отработка новых знаний на примере собственного объекта ускоряет процесс развития бизнеса».

«У нас на объекте нет людей с профильным образованием, — признается управляющий новым апарт-отелем «Сиверский» Екатерина Лобановская. — Мы ориентировались на свой опыт путешественников. Теперь я начинаю как профессионал замечать многие вещи, на которые как пользователь не обращал внимания. Если бы я своим умом пыталась до всего этого дойти, прошёл бы не один год. А так мы, проработав всего два месяца, уже ошутимо подняли свой уровень».

«Акселераторы» изучают управление сервисом и качеством, доходами и продажами, продвижением услуг через социальные сети и другие темы.

«Я давно занимаюсь агротуризмом, но не было знаний, связанных с гостиничным хозяйством, — говорит Ирина Руденко, генеральный директор усадьбы «Заречье» в Лужском районе. — Я с удовольствием хожу на занятия, слушаю, задаю вопросы, поскольку там идет активный обмен мнениями всех участников. Очень много внимания уделяется аналитике, маркетингу и, что очень важно для нашего объекта, поскольку мы находимся в малоизвестном месте, — это вопросы продвижения».

По оценкам участников, говорить о резком улучшении бизнес-показателей пока рано: ведь недостаточно пройти обучение, полученный опыт надо внедрить. Однако организаторы рассчитывают, что реализация программы будет способствовать развитию гостиничного бизнеса в регионе и росту количества предприятий в туристической отрасли.

мой бизнес

Фонд поддержки предпринимательства
Ленинградская область

www.813.ru

РЕКЛАМА

10 СУДЫ

2020-й обогатил банкротную практику большим числом новых интересных кейсов. И не только благодаря вызванному вирусом кризису.



Дмитрий МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru

Одним из самых заметных в Петербурге банкротных процессов этого года можно назвать историю ООО «ТД "Интерторг"» и связанных с ним компаний (ООО «Евробизнес», ООО «Невская логистика», ООО «Адастра» и ООО «Инвестиционная строительная компания») — они развили торговые сети под брендами «Семья» и Spar, которые сейчас ушли с рынка. Группу компаний, похоже, подкосил заём, взятый в Сбербанке. Только в январе этого года он предъявил группе семь исков на общую сумму 8,1 млрд рублей. В этом процессе участвует много кредиторов, много сделок оспаривается, причём, по оценкам юристов, довольно неоднозначных, ведущие консалтеры занимаются этим делом. Юристы ожидают череду интересных судебных актов.

Кроме того, эксперты среди банкротных дел Северной столицы выделяют процесс «Метрострой», где в феврале этого года введено наблюдение. Экс-гендиректор компании Сергей Харлашкин ранее говорил, что в совокупности к строителям подزمки предъявлено исков более чем на 5 млрд рублей. История вокруг «Метростроя» привела в итоге к тому, что на петербургском рынке появится новый игрок — АО «Метрострой Северной столицы», «дочка» ВТБ, но с контрольным пакетом у Смольного.

По широкому списку

Потенциально оба дела могут дать повод кредиторам поставить перед судом вопрос о привлечении владельцев и топ-менеджеров (контролирующие должника лица — КДЛ) к субсидиарной ответственности. Развитие этой темы было одной из актуальных тенденций уходящего года. Так, Владимир Журавчак, партнёр юридической компании «Сотби», обращает внимание, что расширяется круг привлекаемых лиц, перечень обстоятельств, дающих для этого основания,



↑ Банкротство сети Spar юристы называют одним из значимых процессов года фото: СЕРГЕЙ КОНЫКОВ

а также конкретизируется и увеличивается перечень имущества, за счёт которого может погашаться субсидиарная ответственность.

Сын за отца

Верховный суд РФ продолжил активную работу в этом направлении. Его решения позволяют кредиторам взыскать убытки с наследников лица, которое довело компанию до банкротства.

Ирина Серова, руководитель филиала коллегии адвокатов «Хренов и партнёры» в Петербурге, считает важным решение ВС РФ по делу о банкротстве ЗАО «УГМК-Рудормаш»: «Возможность привлечения к субсидиарной ответственности компании, которая являлась фактически "центром прибыли" от деятельности должника».

Ещё одним трендом 2020 года стала субординация (понижение очередности) требований аффилированных с должником кредиторов. В своём обзоре президиум Верховного суда РФ указал: требование кредитора, аффилированного с должником или КДЛ, не может быть понижено только на этом основании. Кроме того, Верховный суд РФ возложил на такого кредитора обязанность развеять сомнения у остальных участников банкротной процедуры в мнимости сделки, которая дала аффилированному кредитору повод к взысканию.

Банкротят всех

По оценке Александра Соловьёва, адвоката коллегии адвокатов «Юков и партнёры», в этом году

в рамках банкротных процессов банков арбитражные суды чаще применяли обеспечительные меры при привлечении к субсидиарной ответственности КДЛ или взыскания с них убытков. «Госкорпорация "АСВ" является тем кредитором, которому удаётся успешно привлекать к ответственности контролирующих лиц как в рамках арбитражных дел о банкротстве, так и в порядке уголовного судопроизводства», — добавляет Александр Соловьёв.

Как отмечает Ирина Серова, чрезвычайно увеличилось в этом году банкротство физических лиц. Эксперт объясняет этот рост не столько тем, что физлица не справляются с кредитной нагрузкой, но и развитием института субсидиарной ответственности. Расширяется круг лиц, которых к ней можно привлечь, и, как следствие этого, идёт банкротство бизнесменов, акционеров, топ-менеджеров компаний — суммы, которые суды взыскивают с них, весьма существенны.

Устаревшие технологии

Вместе с тем должники пытаются избежать ответственности разными способами. Однако некоторые приёмы уже можно отнести к «уходящей натуре». Владимир Журавчак говорит о конце эпохи «банкротного туризма». Суть этого приёма заключалась в том, что должник менял место жительства, как правило, формально, где и подавал заявление о собственном банкротстве. Или же просил арбитражный суд, если креди-

торы всё-таки обратились с иском о несостоятельности должника по его прежнему месту жительства, перенести процесс в другой регион. Однако практика Верховного суда РФ пресекала такие попытки.

Должники практически перестали использовать «топорные» методы вывода активов. Так, бывший вице-губернатор Ленинградской области Николай Пасяда, которого банкротит банк «Уралсиб» с требованием на почти 700 млн рублей, за 2 дня передал своей дочери два дома и пять участков земли во Всеволожске и квартиру на Невском проспекте. Однако банк расценил эти действия как вывод активов и добился в арбитраже запрета на регистрационные действия с этой недвижимостью (см. «ДП» № 130 от 23.09.2020). Ещё одним примером в части сделок с детьми может стать банкротный процесс Николая Кичиджи, совладельца некогда крупной сети магазинов «Дети». Арбитражный суд признал недействительными переключение бизнесменом его дочери 300 млн рублей, дарение ей недвижимости и т. д. Как отмечают юристы, такой способ, как дарение ей близким родственникам, а тем более в преддверии банкротной процедуры, скоро окончательно уйдёт в небытие.

Также в прошлое уходит включение в реестр кредиторов искусственно созданной задолженности. Этому в том числе способствовала практика Верховного суда РФ, благодаря которой независимые кредиторы научились бороться с такими приёмами.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



Станислав ДАНИЛОВ
партнёр коллегии адвокатов Pen&Paper

ФНС и АСВ в целом действуют по-прежнему активно и агрессивно, особенно в крупных банкротствах, в основном в направлении противодействия случаям «контролируемого» банкротства и включения в реестр требований тех кредиторов, которые аффилированы (в широком смысле) с должником, а также в части инициирования привлечения к субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц. Среди новых возможностей ФНС, которые только начнут применяться на практике в делах о банкротстве, следует отметить поправки в Налоговый кодекс РФ (п. 2.1 ст. 73 НК РФ), которые наделили в отдельных случаях требование налогового ведомства статусом залогового — залог возникает в силу закона.



Карина ЕПИФАНЦЕВА
руководитель практики антикризисного управления и банкротства юридической фирмы «Доверна Лигал»

Я пока не вижу никаких последствий моратория на банкротство (продлён до 7 января 2021 года). Крупные компании вообще отказались от такого права, поскольку хотели продолжать в пандемию выплачивать дивиденды, а мораторий лишил акционеров на время этой возможности.

Малый бизнес, общепит, парикмахерские массово не подают на собственное банкротство: для них ведение этой процедуры неоправданно дорого. По этой же причине их кредиторы не видят смысла в инициации таких процессов — ввиду отсутствия активов у должников, и запрет правительства тут ни при чём. У меня изначально было ощущение, что мораторий ввели для «Аэрофлота» и других авиаперевозчиков.

Не универсальный COVID

Арбитраж начинает формировать судебную практику по спорам между арендаторами и арендодателями, связанным с пандемией. Юристы рекомендуют следить за её развитием.

События 2020 года вдохнули «новую жизнь» в практически неработавшие ранее нормы права — ст. 401 ГК РФ (форс-мажор), отмечает Екатерина Зуева, старший юрист практики разрешения споров и юридического сопровождения «ССП-Консалт». Так, в споре между ООО «РПМ Карт СПб» и ООО «Сервис» Арбитражный суд СПб и ЛО признал форс-мажором введение ограничительных мер в Петербурге.

В октябре 2019 года «РПМ Карт СПб» арендовал у «Сервиса» часть склада на пр. Культуры, где организовал картинг-центр. Деятельность ООО по ОКВЭД относится к зрелищно-развлекательной и включена в перечень наиболее пострадавших от пандемии отраслей. Арендатор пытался расторгнуть договор из-за запрета развлекательных мероприятий. Сторонам не удалось до-

говориться, в итоге судьи признали договор расторгнутым.

Ещё один схожий конфликт арбитраж разрешил в конце октября. Предпринимательница осенью прошлого года открыла в ТЦ «Миллер-центр» (ООО «Мабрук») магазин женской одежды и аксессуаров. До марта этого года аренда перечислялась исправно. Однако в апреле она предложила уменьшить плату, а если ООО «Мабрук» откажется, то расторгнуть договор из-за существенного изменения обстоятельств. Мирный путь разрешения спора не сработал. В итоге суд отказал во взыскании 83 тыс. рублей арендных платежей. При этом он сослался в том числе на то, что использовать помещение под цели, указанные в договоре аренды, — магазин женской одежды, было невозможно.

Следует отметить, что признание пандемии и мер, направлен-

ных на борьбу с её распространением, форс-мажором зависит от ряда условий и не может быть универсальным, указывает в своём обзоре Верховный суд РФ. «Для того чтобы “сработал” форс-мажор, а точнее — арендатор смог требовать снижения арендной платы, ему необходимо доказать, что он не мог пользоваться арендуемым помещением в связи с введенными ограничительными мерами», — поясняет Дмитрий Сурчаков, партнёр юридической компании «Степачков и Сурчаков».

Яркой иллюстрацией этому может стать спор между ООО «Альянс» и ООО «Ривер сайд», которое арендовало помещение в Мурино под ресторан. «Ривер сайд» просил Арбитражный суд СПб и ЛО снизить размер арендной платы: с 1 апреля по начало мая — 0 рублей, а с 12 мая по 31 декабря этого года — 350 тыс. рублей. Однако ресторану не уда-



↑ Судебные споры по аренде с ковидной спецификой только начинаются

ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРМОХИН

лось добиться своих целей. Дело в том, что часть арендуемого помещения «Ривер сайд» во время действия ограничительных мер использовал для работы ресторана навынос и доставки готовых блюд.

Поэтому в конце октября арбитраж отказал истцу, придя к выводу: арендатор имел возможность и использовал арендованное помещение в спорный период.

Софья Волкова, юрист адвокатского бюро Asterisk, рассказала «ДП», что Арбитражный суд Москвы рассмотрел уже около 200 арендных споров с ковидной спецификой: уменьшение арендной платы, расторжение договоров, освобождение от ответственности в связи с форс-мажором. И хотя законодатель определил арендатора как слабую сторону договора аренды в услови-

ях пандемии, суды не так уж однозначны в своих выводах. «В делах с частными арендодателями суды учитывают фактор пандемии, но всё же не склонны огульно выносить решения в пользу арендаторов, даже если те относятся к наиболее пострадавшим секторам экономики», — резюмирует Софья Волкова.

Дмитрий МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru

Мир и 60 тысяч рублей

ТРУД. Петербургские суды уже рассмотрели около 50 споров, к которым работников и работодателей привёл карантин.

Как рассказала «ДП» Дарья Лебедева, глава Объединённой пресс-службы судов Петербурга, иски, вытекающие из трудовых правоотношений, стали поступать с начала мая. Пока их немного: на 1 ноября было зарегистрировано чуть более 50. «Из них 30 закончились мировым соглашением, по 12 спорам решения приняты в пользу истцов, остальные дела находятся на рассмотрении», — уточнила она.

Надежда Илюшина, руководитель трудовой практики Bryan Cave Leighton Paisner Russia, видит несколько причин возникновения спорных ситуаций, но одной из главных считает нормативное регулирование, появившееся в марте 2020 года: «Оно было довольно необычным и непривычным для работодателей и для работников. В нём образовывались правовые конструкции, которые ранее в трудовом законодательстве не применялись, и у компаний не было какой-либо практики, на которую можно было опереться при принятии

решений. Поэтому работодатели и допускали ошибки при взаимодействии с сотрудниками».

Так, Московский районный суд Петербурга рассмотрел иск ведущего юриста АО «Внешнеторговая фирма “Фудлайн”» к работодателю, в котором она оспаривала приказ о своём простое с 24 апреля и до окончания режима самоизоляции, а также снижение оплаты до 2/3 от среднего заработка. Истец просила взыскать с «Фудлайн» долг по зарплате 50,8 тыс. рублей и компенсацию морального вреда 50 тыс. рублей. Суд пришёл к выводу об отсутствии оснований для объявления простоя, более того, истец, по оценке суда, фактически была отстранена от исполнения своих обязанностей, к тому же такое решение было принято только в отношении одного сотрудника. Суд признал приказ незаконным и взыскал с АО зарплату 50,8 тыс. рублей, но снизил размер компенсации до 8 тыс. рублей.

И всё же стороны трудовых споров предпочитают

искать компромисс. «Работодатель осознаёт допущенные им нарушения в отношении сотрудника, а сотрудник осознаёт мотивы, по которым работодатель вынужден был принять соответствующее решение. Наличие мировых соглашений более чем в 50% споров свидетельствует о том, что и суды занимают активную позицию в вопросе содействия сторонам в мирном урегулировании», — говорит Михаил Герман, ведущий юрист, руководитель практики «Трудовое право» GRATA International St. Petersburg.

В конце октября Куйбышевский районный суд города утвердил мировое соглашение по спору между менеджером ООО «Коммуналка» и её работодателем. Сотрудница была уволена в связи с наступлением чрезвычайных обстоятельств, но потребовала в суде восстановления на работе и взыскания 201 тыс. рублей зарплаты за время вынужденного прогула. Стороны заключили мировое соглашение, договорившись на 60 тыс. рублей.

Дмитрий МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru



LEGENDA КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ под строительство многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге

Ориентировочная площадь — от 2500 м² (0,3 га) в центральных районах города и от 10 000 кв. м² (1 га) в спальных районах.

LEGENDA
INTELLIGENT
DEVELOPMENT

invest@legenda-dom.ru
+7 (812) 677 00 09 доб. 1222
+7 (921) 849 18 63

Подписка на рейтинг

Заемщики смогут узнать свой скоринговый балл, но пользы от этого немного



Евгений ПЕТРОВ
evgeny.petrov@dp.ru

С 1 января 2021 года в стране появляется новый институт — квалифицированное бюро кредитных историй (КБКИ). Получившие этот статус смогут самостоятельно рассчитывать информацию о предельной долговой нагрузке заемщика (ПДН, или размер ежемесячных расходов на погашение действующих кредитов).

Вводит и понятие индивидуального кредитного рейтинга (ИКР). На текущий момент его расчёт станет обязательным для КБКИ, для тех бюро, кто статус не получит, расчёт ИКР станет обязательным к 1 января 2024 года.

Параллель регулятора

На сегодня Банк России контролирует деятельность девяти БКИ (год назад их было 13, а с момента появления закона о кредитных историях в 2004 году их численность превышала 30 компаний). По новым требованиям, чтобы получить статус квалифицированного, бюро должно обладать не менее чем 30 млн кредитных отчётов и иметь уставный капитал 100 млн рублей.

Требования по капиталу пока соответствует единственное БКИ, Национальное бюро кредитных историй (НБКИ). По данным налоговой службы, его устав равен 13,6 млн рублей. Ближайшими к нему по размеру капитала можно считать Кредитное бюро «Русский стандарт» (БРС), связанное с одноимённым банком (46 млн), и «Эквивафакс Кредит Сервисиз» (среди совладельцев — ХКФ-банк, 41,5 млн). У Объединённого кредитного бюро (ОКБ), одним из акционеров которого является Сбербанк, уставный капитал равен 3,3 млн рублей. У оставшихся пяти БКИ — 1 млн и менее.

Для участников рынка очевидно, что большинство из действующих БКИ предпочтёт не переходить на квалифицированный статус. По закону его учредители не могут владеть долей в бюро более чем 50%. Поэтому требование к акционерному капиталу для КБКИ может изменить состав их текущих собственников, так как нынешние банки-совладельцы увеличат свою собственную долю выше установленного максимума не смогут. Мелким БКИ придётся искать новые направления.

Переписывать закон о БКИ начали год назад, когда для всех бюро с 31 января 2019 года стало обязательным бесплатное предоставление субъекту кредитной истории его отчёта 2 раза в год (человеку, про своевременность оплаты долгов которого и ведутся записи). До этого момента БКИ выдавали отчёт 1 раз в 365 дней, если кому-то хотелось чаще — предлагали его покупать.

Нынешняя реформа гораздо серьёзнее: единой методики расчёта ИКР не существует. И непонятно, как действующим бюро конкурировать между собой за клиентов, если будут предложены единые правила, а также за внимание банков.

Последние параллельно участвуют в эксперименте по сдерживанию кредитного пузыря и с 2019 года обязаны в принудительном порядке самостоятельно высчитывать ПДН.

Третий лишний

Для большинства заемщиков индивидуальное кредитное рейтинговое агентство не новое явление: оно появилось как добровольная инициатива БКИ также в 2019 году, но законодатель не стал его стандартизировать.

Бюро могли создавать собственную методику расчёта, поэтому у каждого из них рейтинги называются по-своему: скоринговый отчёт и скоринговый балл, персональный кредитный рейтинг.

На основе информации по заемщику бюро выставляет оценки за наличие текущих и исторических просрочек платежей, уровень долговой нагрузки, частоту запросов истории кредиторами и отказов. На выходе баллы суммируются по определённой шкале. У ОКБ она ограничена 1245 баллами, в «Эквивафаксе» — 999, НБКИ — 850, БРС — 620. На рынке считается, что чем выше оценка — тем больше шансов получить кредит. Привязки рейтинга к потенциальному одобрению или отказу банка в кредите нет. Не будет её и при появлении квалифицированных бюро: финансисты не захотят переложить собственные риски оценки заемщика на сторонние компании. Даже если и будет внедрена единая шкала баллов.

Пока же для БКИ расчёт рейтингов стал долгожданным и дополнительным источником дохода. Информация, что недобросовестные кредиторы могут портить историю, активно распространялась с самых регуляторных верхов. Активно и сами БКИ устрашили субъектов кредитной истории необходимостью следить за отчётами, потому что исправлять ошибки дорого и долго. В результате БКИ стали продавать подписки по мониторингу изменения ИКР. Так, в НБКИ цена услуги на год составляет 699 рублей, в «Эквивафаксе» — 445 рублей, в ОКБ — 790.

Каждая из подписок у разных бюро отличается наполнением: это может

быть как только информирование о снижении балла рейтинга, так и дополнительное регулярное предоставление кредитного отчёта или информации, что кто-то из банкиров или МФО запросил сведения из кредитного досье.

На рынке появилось много посредников, которые пользуются незнанием столкнувшихся с отказами заемщиков. И предлагают за плату предоставить кредитные отчёты, не являясь при этом зарегистрированными БКИ. Не нарушая закон, они предоставят лишь список БКИ, в которых может храниться кредитная история. При этом есть риск, что посредники могут передать персональные данные клиента мошенникам, которые оформят по ним кредит.

Некоторые БКИ на своих сайтах уже вывесили предупреждающие надписи: услуги по исправлению кредитных историй не существуют. Иные за определённую плату готовы проконсультировать, что делать, чтобы повысить ИКР и увеличить свои шансы на получение кредитов.

Другие действующие бюро не ведут расчёт рейтинга и, пока он добровольный, не планируют инвестировать в его разработку. Называя себя нишевыми, они работают с МФО или кредитными потребителями кооперативами. По закону этот сегмент кредиторов обязан передавать информацию в любое из действующих БКИ. Но у нишевых БКИ объём данных слишком мал, чтобы быть востребованным у банков и крупных МФО. Зато мелкие БКИ готовы обрабатывать кредитные истории по низким тарифам. Поэтому их ИКР будет основан исключительно на одном-двух займах без информации, которая может аккумулироваться в других БКИ.

Узнать о себе и своих долгах в БКИ сейчас стало гораздо проще, чем несколько лет назад: основные игроки рынка кредитных историй готовы пускать заемщиков в личные кабинеты через портал госуслуг. Пароль к нему можно получить через банки также дистанцион-

КАК УЗНАТЬ СВОЙ КРЕДИТНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Источник: «ДП», Бюро кредитных историй, ЦБ РФ

- 

Получить подтверждённую учётную запись на «Госуслугах» через интернет-банк

 - Сбербанк
 - Тинькофф Банк
 - Почта Банк
 - Банк ВТБ
 - Банк «Санкт-Петербург»
 - АК Барс Банк
 - СКБ Банк
 - Газнефробанк
 - ДелоБанк
- 

Проверить реестр Бюро кредитных историй на сайте ЦБ РФ
- 

Запросить информацию в ЦККИ (центральный каталог кредитных историй)
- 

Авторизоваться через «Госуслуги» в личном кабинете на сайте Бюро кредитных историй
- 

Получить кредитный отчёт и узнать свой кредитный рейтинг

но. Текущий рейтинг бюро показывают бесплатно, как и два кредитных отчёта в течение года.

После получения персонального доступа и ознакомления со своим ИКР бюро предлагают оформить кредиты или займы уже у своих партнёров: то, что ЦБ РФ анонсировал, но не внедрил как маркетплейс, БКИ взяли за практику. Вероятно, в расчёте на то, что заемщик, попав в тайную сокровищницу данных обо всех своих кредитах за последние 10 лет, осознает, что его значение ИКР позволяет получить одобрение ещё нескольких.

Набор цифр

Текущие усилия регулятора фактически направлены на сокращение количества БКИ под предлогом развития рынка кредитных историй. Реализация идеи создания бюро в нашей стране со временем показала, что избыточная численность игроков снижает качество информации. ЦБ РФ обязует только 12 из 372 банков работать не менее чем с двумя БКИ, остальные могут ограничиться одним.

Каждый запрос о наличии или отсутствии кредитной истории стоит денег. Раньше банкам приходилось запрашивать практически 30 БКИ, сегодня потребительский рынок

сформирован и каждый финансист знает, какое из бюро с каким банком работает, и рассылает запросы только в крупнейшие базы данных.

Как быстро ИКР может стать альтернативой нынешним риск-моделям и скоринговым системам оценки заемщиков, которые кредиторы создавали не один год, неизвестно. БКИ оперируют сильно разрозненными данными и именно по ним считают свой ИКР. Расширить каналы информации, помимо кредитов и долгов (за услуги ЖКХ, по алиментам или штрафам ГИБДД), за годы существования БКИ так и не смогли. С другой стороны, для расчёта ПДН с согласия заемщика, полученного в момент одобрения кредита, БКИ может поспособствовать внедрению электронных трудовых книжек или цифровое взаимодействие с ПФР и налоговой.

Уже с января бюро начнут пополнять свои базы сведениями от лизингодателей, гарантов, ипотечных агентов и арбитражных управляющих. Также закон сокращает срок хранения кредитной истории до 7 лет после последнего изменения данных. И они будут отслеживаться не по всей кредитной истории, а по каждому кредиту.

» Расчёт индивидуальных кредитных рейтингов для бюро кредитных историй стал долгожданным и дополнительным источником дохода

Среднее значение персонального кредитного рейтинга Петербурга в сравнении с РФ, баллов

■ Петербург ■ РФ

По методике НБКИ (макс 850 баллов)

Все кредиты



Потребительские кредиты



Кредитные карты



Автокредиты



Ипотека



По методике ОКБ (макс 1245 баллов)

Потребительские кредиты



Шкала кредитного рейтинга, баллов



Факторы, влияющие на кредитный рейтинг (скоринг)

- Количество кредитов
- Сумма кредитов
- Технические просрочки
- Сумма просрочек
- Длительность просрочек
- Систематические просрочки
- Проданные коллекторам кредиты
- Кредиты без просрочек
- Отсутствие кредитов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



Марина ХРАБОВСКАЯ

генеральный директор Специализированного кредитного бюро (СКБ)

Финансовая оценка затрат на разработку ИКР не так приоритетна. Скорее, важно иметь соответствующих специалистов и актуальные данные в базе БКИ.

Не могу сказать, что на текущий момент спрос на ИКР максимально востребован как среди пользователей, так и среди субъектов. У нас еще не привита культура. Россия только в начале пути. В Европе кредитные рейтинги имеют большое значение — ни одна финансовая услуга (и не только финансовая) не предоставляется без расчета ИКР.



Александр СОЛОГУБ

генеральный директор Восточно-Европейского бюро кредитных историй

Большинство кредиторов имеют собственные механизмы оценки добросовестности потенциального заемщика. Информация из кредитного отчета является лишь одним из многих факторов, влияющих на принятие конечного решения по предоставлению займа. Введение обязательного порядка для БКИ по расчету кредитных оценок является излишним и необоснованным. Механизмы их присваивания не закреплены в общем порядке для всех участников рынка и не предполагают раскрытия информации о ходе вычисления итогового скорингового балла ни для пользователей кредитных историй, ни для самих субъектов кредитных историй. Сопроводительная информация о факторах, повлиявших на снижение скорингового балла, носит общий характер и не позволяет достаточно точно разобраться в кредитной истории субъекта без детального анализа первоисточника — кредитного отчета.



Александра Федоровна Питкянен
исполнительный директор
НО «Фонд содействия
кредитованию малого
и среднего бизнеса,
микрокредитная
компания»

Фонд расположен по адресу:

г. Санкт-Петербург,
пер. Гривцова, д. 5, лит. Б
Тел.: +7 (812) 640-46-14
www.credit-fond.ru



Некоммерческая организация

**ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КРЕДИТОВАНИЮ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА,
МИКРОКРЕДИТНАЯ КОМПАНИЯ**

Санкт-Петербург

www.credit-fond.ru



ПОДДЕРЖКА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Некоммерческая организация «Фонд содействия кредитованию малого и среднего бизнеса, микрокредитная компания» учреждена Правительством Санкт-Петербурга в 2007 году.

ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ПО КРЕДИТАМ И БАНКОВСКИМ ГАРАНТИЯМ

- ✓ В размере до **100 000 000 рублей**, но не более 50% от суммы кредита;
- ✓ Для субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга;
- ✓ Вознаграждение Фонда:
0,75% годовых от суммы поручительства;
- ✓ 47 банков-партнеров.

ЗАЙМЫ НА ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ

- ✓ В РАЗМЕРЕ ОТ **50 000** ДО **5 000 000** РУБЛЕЙ НА СРОК ОТ 3 ДО 24 МЕСЯЦЕВ

СТАВКИ ПО ЗАЙМАМ

- ✓ **1%** годовых — для производителей средств индивидуальной защиты и дезинфекции, изделий медицинской техники;
- ✓ **3%** годовых — для производственных и научно-технических предприятий;
- ✓ **4,25%** годовых — для прочих предприятий — субъектов малого и среднего предпринимательства.

Для субъектов малого и среднего предпринимательства из наиболее пострадавших отраслей в результате распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) ставка составляет:

- ✓ **1%** годовых — с 1 по 12 месяц обслуживания займа;
- ✓ **3%** годовых — с 13 по 24 месяц обслуживания займа.

Поручительства предоставляются в случае наличия у заемщика собственного обеспечения кредита в размере не менее 30-50% от суммы своих обязательств. Займы предоставляются в случае наличия у заемщика залогового обеспечения в размере полной суммы займа.

Некоммерческая организация «Фонд содействия кредитованию малого и среднего бизнеса, микрокредитная компания». Свидетельство Банка России № 6120278001904 от 07.08.2012. Свидетельство Союза «Микрофинансовый Альянс «Институты развития малого и среднего бизнеса» № 0714031780025 от 27.02.2017.

14 ЭНЕРГЕТИКА

Федеральные власти предложили уравнивать тарифы на передачу электроэнергии в Петербурге и Ленобласти. Однако маловероятно, что эту инициативу реализуют уже в 2021 году.



Андрей ЖУКОВ
andrey.zhukov@dp.ru

В начале ноября СМИ сообщили о предложении вице-премьера Юрия Борисова установить единые тарифы на электропередачу в 10 смежных регионах. Цель — повысить инвестиционную привлекательность субъектов федерации с низким уровнем экономического развития за счёт снижения стоимости электроэнергии. В число пар, где предложено уравнивать цены на передачу, попали Петербург и Ленинградская область. Утверждается, что в случае объединения тарифы на передачу в Петербурге вырастут на 2%, а в области снизятся на 6%. На высоком уровне напряжения, востребованным крупными промышленными потребителями, в области цены снизятся сразу на 20%.

Такие разные

Платежи потребителей за электроэнергию распределяются между несколькими игроками энергорынка. Сетевым энергокомпаниям достаётся значительная часть этого платежа. В Петербурге они получают около 46% от всего средневзвешенного энерготарифа для населения и приравненных к нему категорий потребителей и 51% для остальных. В Ленобласти на услуги по передаче приходится около 60% энергоплатежа юрлиц и до 30% физлиц.

Сами тарифы на передачу в городе и области отличаются. Как сообщили в компании «Россети Ленэнерго», в Петербурге в среднем они ниже, чем в соседнем субъекте, на 10%. Однако это относится не ко всем категориям потребителей. «Для населения в городе тарифы в среднем выше, чем в области, на 6%. Для прочих потребителей отклонение по отдельным ставкам составляет от 3 до 38%», — уточнили в компании.

Различия в стоимости услуг передачи объясняются несколькими факторами. «Региональные тарифные котлы считаются с учётом, что в субъектах с большим объёмом сетей среднего и низкого напряжения 0,4–35 кВ затраты обычно выше, а отпуск меньше, поэтому и тарифы выше. В Ленобласти больше длинных воздушных линий низкого напряжения, требующих более высоких затрат на обслуживание, много мелких подстанций и т. д.», — говорит глава Агентства энергетического анализа Алексей Преснов.

Структура потребителей в регионах тоже отличается. Доля населения в Ленинградской области составляет 30–32%, тогда как в Петербурге — 26–28%. Что касается прочих потребителей, то в Ленобласти почти половина — это крупная промышленность, присоединённая к сетям высокого напряжения 110 кВ, остальные (примерно 20%) подключены к сетям среднего и низкого напряжения.

В Петербурге же основную долю (около 60%) составляют непромышленные потребители, предприятия малого и среднего бизнеса, получающие электроэнер-

Взять всё и поделить

Структура потребителей электроэнергии, %



Единые (котловые) тарифы на услуги по передаче электрической энергии по сетям Санкт-Петербурга и Ленинградской области, поставляемой прочим потребителям, на 2020 год, руб./кВт·ч

	Высокое напряжение (110 кВ и выше)	Среднее напряжение первого уровня (35 кВ)	Среднее напряжение второго уровня (20–1 кВ)	Низкое напряжение (0,4 кВ и ниже)
Петербург	1,43	2,68	3,57	3,76
Ленинградская область	1,93	3,07	3,19	5,4

Источники: комитет по тарифам СПб, комитет по тарифам и ценовой политике ЛО

гию из распределительных сетей 6–10 кВ. На крупных приходится около 13%. При этом в целом потребление в городе превышает показатель по Ленинградской области в 1,4 раза, сообщили в «Россети Ленэнерго».

Кто кому помогает?

Выходит, что если выравнять тарифы в двух регионах, то крупные потребители Ленобласти будут платить за передачу чуть меньше, чем сейчас, а средний и малый городской бизнес — чуть больше. Видимо, таким образом федеральные власти хотят предотвратить бегство крупного бизнеса в собственную генерацию, из-за чего сокращается централизованное энергопотребление, а значит, и доходы энергокомпаний.

Тарифы в Ленобласти выше также из-за того, что в регионе реализуется больше крупных инвестиционных проектов (строительство портов, заводов и т. д.), требующих значительных вложений в развитие сетевой инфраструктуры. «Поскольку все затраты на усиление сетей при технологическом присоединении по стандартным ставкам идут через тариф, а не платят за подключение, тариф в Ленобласти высокий», — пояснил Алексей Преснов.

Есть отдельный вопрос, усложняющий процедуру объединения тарифов. Это так называемое сглаживание. В 2011 году, чтобы не допустить резкого роста цен на электроэнергию из-за перехода на новую систему расчёта тарифов, учитывающую возврат инвестиций в развитие сетей и гарантирующую определённую норму доходности по таким вложениям, федеральные власти

разрешили увеличивать тариф постепенно, «возвращая» недополученные деньги энергокомпаниям в будущем. В этом и состоит механизм сглаживания. В Петербурге за сглаживание рассчитались, в Ленобласти, как утверждает «Ленэнерго», нет. Поэтому энергокомпания уже почти год судится с властями Ленобласти, требуя с региона 17 млрд рублей. «В случае, если по итогам судебного разбирательства будет принято положительное решение и поддержана позиция «Россети Ленэнерго», возмещение сглаживания будет осуществляться за счёт средств бюджета Ленинградской области и не окажет влияния на потребителей Петербурга при объединении тарифов», — утверждает компания. «С точки зрения затрат для сетевой компании переход на единый тариф и регулирование в существующей модели принципиально не отличаются. Тут скорее речь о разных финансовых возможностях игроков рынка в результате проведённого регулирования в виде установления необходимой вау-выручки (НВВ) и тарифов на услуги по передаче. Какие это финансовые возможности, для кого они увеличатся, а для кого сократятся, будет понятно непосредственно при регулировании», — полагают в ЛОЭСК.

Считайте как хотите

Стоит отметить, что для сетевых компаний разница, как будут считать тарифы — по каждому региону в отдельности или вместе, — нет. «Если будет принято решение об объединении тарифных зон, это позволит выравнять условия для работы как крупных промышленных предприятий, так и субъектов малого и среднего бизнеса на территории двух регионов, исключить различия

тарифных ставок в пригородных районах, унифицировать взаимодействие «Россети Ленэнерго» с абонентами», — говорят в сетевой компании.

Примерно то же утверждение и в другой крупной сетевой компании — ЛОЭСК. «Предполагается, что новая тарифная политика выравнивает условия для всех игроков рынка», — говорят там. Но осторожно отмечают, что плюсы и минусы пока неочевидны, поскольку в нормативных актах не прописаны процедурные моменты.

«С точки зрения затрат для сетевой компании переход на единый тариф и регулирование в существующей модели принципиально не отличаются. Тут скорее речь о разных финансовых возможностях игроков рынка в результате проведённого регулирования в виде установления необходимой вау-выручки (НВВ) и тарифов на услуги по передаче. Какие это финансовые возможности, для кого они увеличатся, а для кого сократятся, будет понятно непосредственно при регулировании», — полагают в ЛОЭСК.

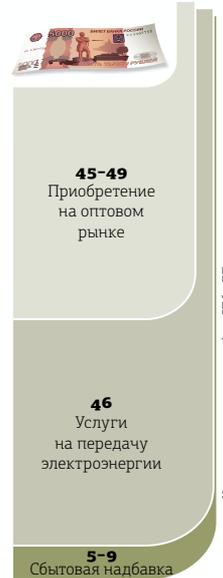
10% составляет разница в тарифах на передачу электроэнергии в Петербурге и Ленобласти

«С точки зрения затрат для сетевой компании переход на единый тариф и регулирование в существующей модели принципиально не отличаются. Тут скорее речь о разных финансовых возможностях игроков рынка в результате проведённого регулирования в виде установления необходимой вау-выручки (НВВ) и тарифов на услуги по передаче. Какие это финансовые возможности, для кого они увеличатся, а для кого сократятся, будет понятно непосредственно при регулировании», — полагают в ЛОЭСК.

По верхам

Впрочем, похоже, что федеральные инициативы ещё не спущены на региональный уровень. В тарифных комитетах города и области «ДП» сообщили, что не связывались друг с другом по вопросу формирования единой платы. В пресс-службах комитета по тарифам и цено-

Как распределяется платёж за электроэнергию в Петербурге для населения, %



Источники: комитет по тарифам СПб, «ДП»

вой политике Ленобласти и комитета по тарифам Петербурга сообщили, что пока не получили официальной информации о планах по объединению тарифов на услуги по передаче электрической энергии. Работа по установлению ценовых ориентиров на следующий год идёт в стандартном режиме. «Пределные минимальные и максимальные уровни тарифов на услуги по передаче электрической энергии на 2021 год ещё не утверждены ФАС России. При этом комитетом ведётся экспертная работа по определению величины НВВ, формирующей тарифы на услуги по передаче электрической энергии», — уточнили в комитете по тарифам Петербурга.

Между тем предварительная подготовка к возможному объединению всё-таки идёт. «После утверждения тарифов на передачу электроэнергии на 2021 год в Петербурге и Ленобласти будут рассчитаны актуальные тарифные последствия на 2021 год и последующие периоды регулирования при условии объединения тарифов на услуги по передаче электрической энергии на территории двух субъектов», — сообщили в пресс-службе городского комитета.

Впрочем, не исключено, что тарифные инициативы центра так и останутся лишь предложениями. С момента банкротства инициативы о выравнивании сменился куратор ТЭК в правительстве. Вице-премьер Юрий Борисов уступил это место экс-главе Минэнерго Александру Новаку. Вряд ли он будет торопиться с проталкиванием спорных инициатив.



Хорошо ли селиться
на Северо-Западе? 24

«Деловой Петербург» | 25.11.2020 | №172-173 (5429-5430) | тематические страницы

Редактор Любовь Лучко | gazeta@dp.ru

Полный портфель

Правительственная программа оставила банки без заёмщиков 17

**МОРСКАЯ
НАБЕРЕЖНАЯ**
ВАШ ДОМ У МОРЯ

**БИЗНЕС-КЛАСС
КВАРТИРЫ**
НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ

- 2 км благоустроенной набережной
- Двор без машин
- 4 детских сада и 3 школы
- Живописные виды на Финский залив
- Панорамные окна, обращенные на юг
- Высокие потолки до 3,5 м
- Подземный паркинг

РЕКЛАМА
ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ – СЗ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКАЯ ГУБА, УЧАСТОК 15 (ЗАПАДНЕЕ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА, КВАРТАЛ 13), ЖИЛОЙ БЛОК 13.2.4. СВИДЕТЕЛЬСТВО № С-003-78-0109-78-260117 ОТ 26.01.2017 ВЫДАНО СРО А «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА». ВСЯ РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НИ ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ, ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ ПОЛОЖЕНИЯМИ ГК РФ, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. ИЗОБРАЖЕНИЯ НА ФОТОГРАФИЯХ И РИСУНКАХ МОГУТ ОТЛИЧАТЬСЯ ОТ РЕАЛЬНОГО ОБЪЕКТА. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU.

325-01-01

Бронируйте на **LSR.RU**

Л С Р



КВАРТАЛ
НОВЫХ ПЕРСПЕКТИВ

Modum*

Моделируй будущее

Заботливая среда
и бассейн на территории

- Игровые площадки Komrap
- Детский сад прямо на территории ЖК
- В шаговой доступности расположены лучшие школы
- Большой бассейн на территории квартала



modum-kv.ru
320-0-320

* ЖК «Модум». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте modum-kv.ru. Застройщик ООО «Арсенал-Каменка». Адрес объекта: г. С-Петербург, Глухарская ул., уч. 30

АРСЕНАЛ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Где жить

Страсти по жилью

Правительственная ипотечная программа подтолкнула спрос на займы и оставила банки без кредитующихся

Льготная ипотека на строящееся жильё наконец продлена. Банки-участники просили у чиновников ещё один год, но правительство пока остановилось на 8 месяцах, продлив действие программы до июля 2021 года.

Скептики критикуют инициативу за то, что она разогнала цены на недвижимость. По оценке «ДП», с начала года в масс-сегменте они выросли на 16%. С другой стороны, предложение от застройщиков сокращается: второй год они работают по новой схеме финансирования и продаж дольщикам через эскроу-счета, что и ведёт к удорожанию жилья. Из-за активизации спроса на ипотеку к ноябрю текущего года банки столкнулись с ситуацией, что кредитовать больше некого.

Потеря субсидий

Субсидирование ипотечных ставок стартовало в апреле 2020-го как некая антикризисная мера, способная поддержать и застройщиков, и банки. Председатель правительства РФ Михаил Мишустин отчитался, что благодаря запуску программы доля таких ссуд в общей выдаче кредитов на стройку составила 90%.

По данным «Дом.рф», в программе аккредитованы около 80 банков (всего их 420 в стране), из них в Петербурге по её условиям работают 25 кредитных организаций. Интерес банкиров к субсидированной ипотеке угас уже к осени текущего года.

Кредитор обязуется выдавать ипотеку по ставке не более 6,5% годовых. Разница между выданной и рыночной ставками банк должен получать в виде субсидии ежемесячно. Согласно постановлению правительства рыночное значение привязано к ключевой ставке ЦБ РФ, увеличенной на 3%.

На момент запуска льготной ипотеки, 17 апреля нынешнего года, она равнялась 6% годовых, то есть банк мог рассчитывать на субсидии в размере 2,5% годовых. К маю ставку снизили до 5,5%, к июлю — до 4,5%, с августа и на текущий момент её размер —

4,25%. Фактические потери банков (вернее, недополученный доход) к декабрю текущего года пропорционально снизились до 0,75% годовых. Некоторые банки, стремясь выиграть в конкурентной борьбе, снижали ставки до 5,9% и даже ниже.

Погоня за объёмами выдачи привела к тому, что они сами себя оставили без субсидий. По сведениям «Дом.рф», к сентябрю в виде субсидий банкам-кредиторам в Петербурге с апреля было направлено всего 19,4 млн — при объёме выданных льготных ипотек 27,3 млрд рублей.

Также благодаря программе с 17 апреля по 1 ноября 2020 года дешевле должны были стать кредиты на сумму 0,9 трлн рублей для 240 тысяч человек. По оценке правительства РФ, продление программы на 8 месяцев позволит выдать ещё 2,8 трлн рублей 350 тысячам заёмщиков.

Точные затраты из бюджета страны на субсидирование коммерческих банков публично не названы: известно, что на первый этап выделено 6 млрд рублей.

Кредиторы отмечают, что субсидии в период пандемии коронавируса помогли восстановить спрос на ипотеку на первичном рынке. Так, в пресс-службе Сбербанка рассказали, что доля льготных кредитов в общем объёме на первичном рынке превысила 80%. По оценке ВТБ, в банке доля таких кредитов на начало октября превысила 45%.

По статистике ЦБ РФ, количество выданных ипотечных кредитов на строящееся жильё в апреле-сентябре текущего года в Петербурге составило 17,9 тыс., что на 17% больше аналогичного периода годом ранее. В денежном выражении объём вырос в 1,4 раза, до 64 млрд рублей.

Сопоставление цифр свидетельствует, что льготная ипотека помогла проросту рынка, но в основном только за счёт увеличения средних сумм кредитов, с 1,3 млн до 1,9 млн рублей в августе. В прошлом году, например, рынок в количественном выражении рос более динамично, на 20–25%. Впрочем, в про-

Характеристики рынка рублевых ипотечных кредитов



Объём выданной льготной ипотеки в 2020 году, млрд руб.



↑ Петербург — в лидерах по числу сделок по льготной ипотеке в III квартале 2020 года, согласно данным Росреестра

ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРМОХИН

шлом году эксперты сетовали, что спрос на строящееся жильё искусственно и подогрет предстоящими изменениями на рынке долевого участия и перехода на эскроу-счета.

Можно ниже

После бурного спроса на льготную ипотеку в минувшем сентябре наступил период охлаждения: ЦБ РФ отмечает, что срок кредита увеличился на один календарный год, до 18 лет и 4 месяцев, при этом средняя ставка впервые с момента запуска льготной ипотеки выросла, с 6,14 до 6,16% годовых.

Соотношение кредитов на первичном и вторичном рынках в городе с пикового значения в июне (56%) к сентябрю скатилось до 42% — впервые за последние 3 года. Традиционный новогодний ажиотаж на кредитные продукты, вероятно, скажется и на ипотеке, но в целом

банкиры настроены скептически: кредитовать больше некого. «Мы ожидаем плановое снижение темпов выдачи ипотеки в рамках госпрограммы на фоне отсутствия тенденции к увеличению платёжеспособного спроса населения», — прогнозирует Екатерина Синельникова, заместитель директора департамента продуктов банка «Санкт-Петербург».

Сложности с реализацией льготной ипотеки возникли и с другой, неожиданной стороны. Всего по стране с апреля до середины октября Росреестр зарегистрировал по программе ипотеки с господдержкой 97,2 тыс. сделок. В мае было оформлено 93 тыс., превысив к сентябрю планку в 20 тыс. сделок. По данным «Дом.рф», к середине октября выдано более 227 тыс. льготных ипотек. Разница объясняется тем, что не все документы прошли регистрацию. Закрытие весной МФЦ из-за пандемии сделало невозможным регистрацию договоров долевого участия, и осенью банки оказались в ещё более сложной ситуации. Росреестр из-за обновления программного обеспечения увеличил сроки регистрации, к тому же МФЦ вновь перешли на работу по записи. Вынужденные ограничения подталкивают застройщиков и кредиторов внедрять дистанционные каналы взаимодействия с госорганом, за счёт чего статистически увеличи-

вается доля электронных регистраций. Большинство заёмщиков не готовы нести дополнительные расходы на подобные услуги. Формально, если пару месяцев сделка не будет зарегистрирована, заёмщик ничего не теряет: установленная ставка по ипотеке неизменна весь срок кредитования.

Заинтересован в ускорении сроков именно кредитор: в противном случае он не может предоставить документы на получение субсидии. Кроме того, банки ещё весной увлеклись разработкой и популяризацией совместных программ с застройщиками, особенно с теми, которых они сами кредитуют в рамках проектного финансирования. Заданный государством вектор ставки 6,5% показал, что и российские банкиры могут кредитовать дёшево.

Евгений ПЕТРОВ
журналист

ЛИНИЯ ЖИЗНИ ПЕТЕРБУРГСКОГО ТРАМВАЯ

Первые петербургские трамваи были английскими. Начало парку положили 190 моторных вагонов производства компании Brush. В России это название стали произносить как «Бреш», почему — непонятно.



ФОТО: КАРЛ БУЛЛА

Открытие первой трамвайной линии в Петербурге 16 (29) сентября 1907 года. Маршрут шёл от Главного штаба через Благовещенский мост до 8-й линии Васильевского острова.

Начало регулярного трамвайного движения в Петербурге

Трамвай ходит уже почти по всем основным улицам города

600
КИЛОМЕТРОВ

длина трамвайных путей в Ленинграде в 1987 году

1987

Ленинград попадает в Книгу рекордов Гиннеса как самый трамвайный город мира

Памятник трамваю открыт в Музее электротранспорта на территории бывшего Трамвайного парка №2 (Средний пр. В. О., 77). Памятник построен на базе вагона типа МС и «изображает» трамвай фирмы Brush.



2007

МС-1 — двусторонний двухкабинный вагон. Аббревиатура МС означает «Моторный стальной». Выпускался с 1927 года на заводе «Красный путиловец» (бывший Путиловский завод).

ЛМ-2008 — пассажирский односторонний моторный трамвайный вагон. Аббревиатура ЛМ означает «Ленинградский моторный». Построен на Петербургском трамвайно-механическом заводе в 2008 году.



1907

1914

1927

2008

Рельсы в моде

Трамвай как вид общественного транспорта занял золотую середину как у чиновников, так и у горожан



Дарья **КИЛЮЦОВА**
журналист

В последнее время из уст чиновников и инвесторов всё чаще можно услышать о планах трассировки новой либо давно забытой трамвайной линии. Вероятно, немалую роль в реанимации имиджа трамвая сыграла и система «Чижик» в Красногвардейском районе, показавшая возможность этого транспорта. Теперь трамвай — не медленное и грохочущее по рельсам нечто, а самый удобный способ объехать пробки.

«В условиях кризиса, не очень ясных перспектив роста экономики проекты государственно-частного партнёрства (ГЧП) являются для бизнеса весьма привлекательным вложением средств с гарантированным доходом выше банковского процента. С другой стороны, похоже, и до чиновников дошла бесперспективность попыток наладить транспортное обслуживание населения автобусами, стоящими в заторах. Между автобусами и безумно дорогим метро как раз находится современный трамвай на выделенном полотне с приоритетным пропуском на регулируемых пересечениях, который в этих условиях обеспечивает сопостави-

мую с метро глубокого заложения скорость сообщения», — считает профессор кафедры транспортных систем СПбГАСУ Андрей Горев.

Домой на трамвае

Ряд экспертов, ссылаясь в том числе и на зарубежный опыт, говорят о повышении стоимости недвижимости в случае появления рядом новых инфраструктурных проектов. Вероятно, этим руководствовались и ГК «Арсенал Недвижимость», предложившая совместный с канадской Vision Transportation Group проект трамвая между станциями метро «Парнас» и «Девяткино».

От метро «Парнас» линия трамвая предполагалась пустить по пр. Энгельса в сторону планируемой общественно-деловой зоны рядом с ТЦ «Мега Парнас», затем через Бугры, Мурино и до будущего транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Девяткино». В Буграх «Арсенал Недвижимость» строит ЖК «Энфилд», транспортную доступность которого трамвай точно бы улучшил. Реализовать маршрут предлагалось к 2025 году. Региональные средства инвесторы привлекать не собирались, то есть из бюджета Ленобласти не выплачивался бы минимальный гарантированный доход. Его бизнесмены рассчитывали получить за счёт девелопмента прилегающих к трамвайной линии земельных участков. По дан-

ными «ДП», предложение «Арсенал Недвижимость» Ленобласть пока не очень устраивает.

Трамвай в рамках своего проекта на территории бывшего аэродрома Ржев-ка хотела бы видеть, вероятно, и «Группа ЛСР». Здесь совершенно логичным выглядит продление «Чижика» («Группа ЛСР» принадлежит 20% концессионера проекта) до Всеволожска, разговоры о котором идут уже несколько лет, есть даже готовые трассировки.

Понятных сложностей нет, всем этот проект кажется интересным. Однако юридически не очень понятно, как его реализовать с точки зрения финансирования, кто и за что платит. Городу эти затраты явно не нужны, поскольку они не относятся к обслуживанию городских маршрутов, а Ленобласть как субъект федерации не может нести затраты по объекту в черте Петербурга, да и не хочет. Как взаимодействовать по этому вопросу, регионы пока решить не могут.

На перепутье субъектов

И это не первый трамвайный проект, «притормозивший» на границе двух субъектов. Стихли разговоры о маршруте от станции метро «Улица Дыбенко» до Кудрово стоимостью 5,5 млрд рублей. Мошна Петербурга должна была оплатить проектно-сметную документацию, а карман Ленобласти — выкуп земельного участка. Ос-

новные затраты на строительно-монтажные работы должны были лечь на федеральный бюджет. Концессионером в этом проекте выступило бы ГУП «Горэлектротранс», купив 11 трамваев. В итоге окончательных решений, в том числе и по трассировке, принято так и не было.

«Ленобласть всегда за реализацию любых проектов, которые позволили бы организовать дополнительное транспортное обслуживание населения параллельными автобусному видам транспорта. Это и развитие метрополитена на территории региона, и трамвай во Всеволожск, Кудрово, Янино, и так далее. Всегда лучше, когда есть выбор, на чем ехать, — говорит заместитель начальника управления по транспорту 47-го региона Михаил Присяжнюк. — Мы готовы предоставлять преференции потенциальным инвесторам, в том числе и налоговые льготы в рамках 1-го областного закона, которым четко прописано, каким критериям должны соответствовать инвесторы. Нам нужно четкое финансово-экономическое обоснование, нужен инвестор, который правильно понимает свои коммерческие риски, потому что мы не пойдем на минимальный гарантированный доход. Нам нужен инвестор, который рассчитывает на себя, а не на бюджет Ленобласти».

По словам чиновника, сейчас есть несколько

формулированных предложений по трамвайным линиям. Также регион ведёт переговоры с ВЭБ.РФ, в том числе по реализации концепции трамвая во Всеволожск.

«Трамвай — это здорово, особенно как альтернатива автобусу. Любая конкуренция — двигатель прогресса. Как только появляется конкуренция между трамваем и автобусом, сразу транспортная услуга, предоставляемая населению, становится качественнее. Появляются цифровые сервисы, комфортабельные салоны, ценообразование стремится к меньшим значениям», — считает Присяжнюк.

Южные перспективы

Сосредоточением новых трамвайных проектов в ближайшей перспективе станет южная часть Петербурга. В 2023 году должна заработать первая очередь трамвайной сети «Славянка» (Купчина — Шушары — Славянка) до Шушар, а в 2024 году — вторая очередь, до Славянки. Всё ближе к реализации и трамвайная линия от Колпино до метро «Шушары», к которой проявляют интерес сразу несколько инвесторов, в том числе и китайская компания China Railway Construction Corporation (CRCC). Все ждут, когда Смольный объявит конкурс на определение концессионера.

Свой вклад в транспортную инфраструктуру внесут и три проекта феде-

рального уровня: город-спутник Южный вместе с «ИТМО Хайпарк» и вторым кампусом ИТМО, будущий кластер СПбГУ между Павловском и Колпино, а также «Экспофорум». Трамвайные линии не мешали бы и в уже сложившейся застройке, например, на Большом пр. П. С. или на пр. Стачек от ул. Трефолева до пл. Стачек. Среди наиболее актуальных направлений, по мнению Андрея Горева, также Кудрово, Парнас — Девяткино, Южное полукольцо (Благодатная — Салова — будущий Ново-Смоленский мост — Дальневосточный пр.).

По мнению генерального директора ООО «Город-спутник Южный» Сергея Хромова, сам город-спутник и проект «ИТМО Хайпарк» должны быть обеспечены сразу несколькими видами общественного транспорта и способами сообщения с городом, поэтому реконструированное шестиполосное Киевского шоссе, железнодорожная ветка Гатчинского направления и автобусного сообщения будет недостаточно. «Транспортное сообщение тоже нужно диверсифицировать — нельзя замыкать корреспонденцию исключительно на личные авто или ж.-д. ветку. Южный будет собирать потоки сразу с нескольких видов общественного транспорта и распределять их через крупный транспортно-пересадочный узел», — отмечает Хромов.

Где жить

На свалку истории

Раздельный сбор бытовых отходов стал последним поводом для тотального отказа в России от мусоропроводов



Алексей МИРОНОВ
журналист

Этот способ накопления отходов появился в СССР в качестве эксперимента в конце 30-х, но привычным стал во время массового послевоенного жилищного строительства. Хотя его недостатки в виде запахов и размножающихся насекомых выявились сразу же, но экономия времени жильцов казалась несомненным достоинством. В 60-е годы были даже попытки сделать окна мусоропроводов открывающимися прямо на кухню, но от этого очень быстро отказались по санитарным соображениям.

В конце октября нынешнего года вице-премьер России Виктория Абрамченко назвала мусоропроводы пережитками прошлого. Летом она же утвердила план раздельного сбора твердых коммунальных отходов, который предполагает исключение из строительных норм мусоропроводов при возведении новых многоквартирных домов. Одним словом, регионам предписано отказаться от них в новостройках.

В идеале этот способ сбора мусора повышает комфорт. Для людей с ограниченной мобильностью это и сейчас необходимое условие, считает доцент кафедры архитектурного проектирования Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ) Игорь Иванов. Хотя и всё, о чем говорила вице-премьер (это санитарно-



↑ **Правительственный наказ предписывает санитарную очистку мусоропроводов**

ФОТО: ТАСС

гигиенические проблемы при использовании и невозможность разделять мусор по категориям), правда, полагает он.

Если говорить о мировом опыте, то в США мусоропроводами оборудовали дома высокого класса. И там тоже решили отказаться от этого приспособления из-за неудовлетворительных санитарных условий.

В настоящий момент в «СП 54.13330.2016 Здания

жилые многоквартирные», в актуализированной редакции СНиП 31-01-2003 (с Изменениями №1, 2, 3) указаны требования к оборудованию зданий мусоропроводами. Однако в Петербурге «обязательность» давно стала формальной. В новых домах Северной столицы этих устройств может и не быть, причём вполне легально.

Как поясняет директор по управлению проектированием сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна ЮИТ Анастасия Горбулина, раньше существовала практика, когда мусоропроводы ставились «для СНиП» — то есть приёмочная комиссия их видела, но они никогда не эксплуатировались.

В новом доме проводилось собрание, где жиль-

цы дружно голосовали за их закрытие в девственно-чистом состоянии. Квартиропользователям выдаются ключи от мусорных камер, а стволы остаются — как памятник установленным нормам и беспечно съеденной общей домовой площади.

«С 2010 года устройство мусоропроводов не является обязательным, и в современных проектах, которые ЮИТ реализует в последние 3 года, мы полностью от них отказались. Отказ от стволов мусоропроводов не принесёт компании существенной экономии затрат, однако он обеспечивает более гигиеничные условия проживания», — говорит Анастасия Горбулина.

Место, которое занимает в старых домах мусо-

ропровод, можно использовать с большей пользой. Например, в Белоруссии эти площади используются для хранения колясок и велосипедов. «СНиП теперь рекомендует, это больше не "уголовный кодекс" для строителей. Так что да, действительно, сегодня легально сдать в эксплуатацию дома без мусоропроводов. Я считаю, пора официально и полностью отказаться от них», — замечает завкафедрой водопользования и экологии СПбГАСУ Анатолий Кудрявцев.

Однако не всегда отказ от этого коммунального удобства повышает санитарное благополучие жителей дома: пейзаж с мусорной площадкой и запахами летом воодушевляет немногих.

МУСОРОПРОВОДЫ
В ДОМАХ
ВЫГЛЯДЯТ
ПЕРЕЖИТКАМИ
ПРОШЛОГО

II очередь строительства
Ввод в 2020 г.

15 14

ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ
с полной отделкой

88.2М²
2 БАЛКОНА
2 САУЗЛА

15.0 18.7 14.8
9.4
18.3
4.8

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ/
ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект».
Адрес строительства: Санкт-Петербург, Ленинский пр.,
участок 248 (северо-западное пересечение улиц
Доблести и Маршала Захарова).

ССЫЛКА
НА ВИДЕО

▶ 0+

ПРИГЛАШАЕМ
В ШОУ-РУМ
НА ОБЪЕКТЕ

Цена 1кв. 38.1 м² в 15 корпусе (уч. 248, ввод IV кв. 2020 г.) действительна на 16.11.2020г. Ф3 214.
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.
Подробная информация на сайте ognizaliva.ru

+7 812 611 05 50
OGNIZALIVA.RU

Дома умнеют во

Новые технологии в строительстве внедряются сегодня на всех этапах: от проектирования до эксплуатации уже готового жилья



ундамент, стены, крыша — внешне дома вроде бы не сильно меняются. Но без новых технологий — как в самом процессе строительства, так и в «начинке» дома — сегодня уже сложно выигрывать в конкурентной борьбе.

Все в цифру

«Внедрение и развитие цифровой составляющей в строительстве в ближайшей перспективе пойдёт ускоренными темпами, — уверен президент СРО А «Объединение строителей СПб» Александр Вахмистров. — В первую очередь этого требует реализация российского национального проекта «Цифровая экономика». Кроме того, по его словам, во многом способствовать процессу цифровизации отрасли будет тот факт, что в условиях пандемии возникает необходимость выполнять часть работ дистанционно — иметься в виду оформление градостроительной документации, проведение ряда совещаний и т. п.

«Думаю, что вся система управления процессом строительства скоро станет более мобильной и эффективной, — считает Александр Вахмистров. — Ведь цифровая трансформация позволит уменьшить объём бумажной работы и станет стимулом для специалистов — проектировщиков, инженеров и архитекторов — к освоению новых знаний».

Руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Ольга Трошева отмечает, что надёжные застройщики, которые давно работают на рынке, следят за новыми технологиями и внедряют их практически на всех этапах строительства жилья: от проектирования, контроля качества до продаж и внедрения технологий «умного дома» в готовом объекте.

«От очереди к очереди застройщик совершенствует свой продукт, — объясняет директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ян Фельдман. — Хорошо зарекомендовавшие себя решения при возведении объекта переходят в разряд универсальных и закрепляются в практике компании. Какие-то, наоборот, уходят из арсенала девелопера».

Например, это может быть определённая строительная технология или конструкция фасада, стандарты по зонированию и благоустройству внутренней

территории. «Такие решения позволяют оптимизировать экономику проекта, не влияя на его качество в целом, — поясняет Ян Фельдман. — Это важный момент, поскольку застройщику важно создать продукт, который будет востребован покупателем. Здесь речь не только о ровных стенах и достойном уровне отделки в местах общего пользования — мы говорим уже о комфортной среде проживания за пределами квартиры».

ВIM и другие термины

Особенной популярностью у строителей сегодня пользуются системы информационного моделирования строительства — Building Information Modelling, или попросту BIM — к этой аббревиатуре уже все привыкли.

«Использование технологии BIM позволяет нам повышать эффективность принимаемых решений в процессе проектирования, строительства и эксплуатации, — рассказывает руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов. — Это достигается за счёт возможности оперативного получения информации о себестоимости проекта на разных стадиях реализации». Интеграция BIM-технологий в единую информационную среду предоставила возможность использовать различные инструменты для решения задач организации. По словам Дмитрия Ефремова, количество объектов компании, на которых применяются технологии BIM, будет планомерно расти.

Мария Андреева, директор департамента информационных технологий холдинга Setl Group, рассказывает, что на этапах подготовки и реализации проекта холдинг Setl Group использует две взаимосвязанные системы: уже упомянутый выше BIM и автоматизированную систему инвестиционного контроля (АСИК). «BIM-технологии позволяют получить гораздо более качественную рабочую документацию и сократить сроки

её доставки на строительную площадку, — поясняет Мария Андреева. — В готовом проекте это уменьшает количество правок и изменений, а для покупателя применение BIM-технологий гарантирует соблюдение сроков сдачи объекта и высокое качество строительства».

Система «АСИК» используется девелопером Setl Group для внутреннего контроля. Она состоит из нескольких модулей, которые позволяют генерировать графики производства работ, автоматизировать всю отчётность по этапам строительства, планировать рабочий день инженеров строительного контроля, регулярно делать «контрольный срез» степени готовности проекта и генерировать штрафные санкции подрядчикам в случае несоблюдения сроков строительства.

«Одна из целей применения BIM-технологий — снизить издержки строительства. И, по нашим подсчётам, все затраты на внедрение программ и обучение персонала окупаются, — резюмирует Мария Андреева. — Для строительной компании и в конечном итоге для покупателя это удачная инвестиция в счёт будущих сокращений издержек и уменьшения цены конечного продукта, то есть готовой квартиры».

«Внедрение в проектно-строительную практику BIM-технологий — одна из стратегических задач, стоящих перед всем строительным комплексом», — подчёркивает Александр Вахмистров.

Стена по-новому

Изменения происходят и в конструктиве домов. Например, панельные дома, которые строят сегодня, отличаются от советских, как смартфон последней модели от телефона с дисковым набором. Например, ГК «Ленстройтрест» строит панельные дома по новой финской технологии, в которой применяются трёхслойные панели.

«Сегодня это один из наиболее эффектив-



ных ограждающих материалов из всех, используемых в домостроении, — отмечает Ян Фельдман. — О качестве современных панелей говорит уже одно то, что данная технология наиболее популярна в Скандинавских странах, схожих с нами по климату. В Финляндии и Швеции, например, в отличие от России, панельное домостроение занимает большую часть рынка».

Какой IQ у дома

Теоретически, наверное, можно было бы обойтись без многих новаций, оставив только базовые системы — электричество, водопровод и канализацию, противопожарную безопасность, отмечает Дмитрий Ефремов. Однако время не стоит на месте, покупатели предъявляют всё больше пожеланий к современной комфортной и безопасной квартире. Поэтому на рынок в сегменте масс-маркет постепенно приходят решения из более высоких классов, в том числе системы «умного дома».

Как поясняет Ян Фельдман, под умным домом обычно понимают возможность управлять инже-

нерными системами в здании (отоплением, электрикой, кондиционированием, водоснабжением, системой безопасности) с единого устройства — сенсорного пульта или смартфона.

По его словам, в Петербурге эта система наиболее часто применяется в коммерческой недвижимости, к примеру в офисных зданиях.

В жилых домах используют лишь отдельные элементы «умного дома». В частности, в некоторых комплексах можно управлять домофоном и камерами наблюдения со смартфона, есть автоматизированные системы управления, которые в случае неполадок с лифтами, инженерными системами дома подают сигналы управляющей компании.

«В сегменте масс-маркет чаще всего используются такие элементы «умного дома», как видеонаблюдение и видеодомофоны, — рассказывает Ян Фельдман. — Система видеомониторинга нежилых помещений комплекса (МОПы, паркинги) и территории квартала обеспечивает необходимый уровень порядка и безопасности

ВРЕМЯ НЕ СТОИТ
НА МЕСТЕ, ПОКУПАТЕЛИ
ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ВСЁ
БОЛЬШЕ ПОЖЕЛАНИЙ
К СОВРЕМЕННОЙ
КОМФОРТНОЙ
И БЕЗОПАСНОЙ КВАРТИРЕ

Где жить

след за спросом



ФОТО: ВЛАДИМИР БЕЛИКОВ

ПЕРВЫМИ ПО ВНЕДРЕНИЮ ПОДОБНЫХ ИННОВАЦИЙ СТАНУТ ПРЕМИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, НО В ПОСЛЕДУЮЩЕМ ИХ ДОГОНЯТ И ПРОЕКТЫ КОМФОРТКЛАССА

для жителей, такие технические решения используются во всех кварталах ГК «Ленстройтрест».

Новые проекты высокого комфорткласса Setl Group оснащаются автоматизированной системой контроля потребления ресурсов «Дом.онлайн». «Это единый сервис для абонентов и управляющих компаний», — поясняет Ольга Трошева. — Система собирает показания датчиков (электроэнергия, горячая и холодная вода, отопление), передаёт данные в УК и позволяет оплачивать счета не выходя из дома». Другая востребованная опция — датчики протечек.

Технологии, без которых также не обойтись в современном жилом комплексе, — это развитые системы безопасности. Например, в элитном ЖК Setl Group на Петровском острове для безопасности жильцов предусмотрена трёхступенчатая система охраны: центральная входная группа с ресепшен, круглосуточной ох-

раной и видеонаблюдением, видеодомофоны в парадных и видеозонки у квартирных дверей. Видеокамеры будут установлены по периметру здания, при входе в парадную, в лифтах, на ресепшен и в паркинге.

Дмитрий Ефремов отмечает, что есть как индивидуальные, так и корпоративные версии, которые могут быть расширены по желанию потребителя. «Умный дом» может соединяться с другими опциями комфорта, например с закрытыми для автотранспорта дворами.

«В новой очереди нашего жилого комплекса на Парнасе некоторые дворы будут закрыты для машин. Жители смогут поставить на телефон или планшет приложение, с помощью которого можно открывать калитку во двор или дверь в парадную для гостей, курьеров», — рассказывает он. — Кроме того, будет доступна картинка с IP-камер видеонаблюдения, установленных в паркинге, парадной, на детской площадке. Поэтому, например, родители могут быть спокойны за играющих во дворе детей».

Тепло и комфортно

В понятие «умные технологии» также включаются и энергоэффективные системы, такие как современное солнцезащитное остекление, которое Setl Group применяет в большинстве новых жилых комплексов.

«Солнцезащитное остекление позволяет защитить рабочую зону в комнате от бликов и ультрафиолетового излучения, предотвращает перегрев квартиры в летнее время и сохраняет тепло зимой благодаря специальному покрытию стекла и его отражающим свойствам. На таких стеклопакетах не образуется конденсат», — рассказывает о преимуществах Ольга Трошева.

«Энергоэффективность здания — это сочетание современных технологий и определённых инженерных решений», — объясняет Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости ГК «КВС». — Среди них — качественная кровля и стеклопакеты, ликвидация мостиков холода, утепление наружных стен, светильники с датчиками движения в коридорах

и так далее. В результате мы обеспечиваем жителям максимальный комфорт при минимальных затратах на электроэнергию. Соответственно, и за коммунальные услуги собственники квартир платят значительно меньше».

Анжелика Альшаева отмечает, что в последнее время большее значение для покупателей приобрёл такой фактор, как класс энергоэффективности дома: с 2017 года все застройщики указывают эту информацию в договорах долевого участия, поэтому логично, что люди интересуются этим параметром. Она также отметила, что все городские объекты компании «КВС» имеют высокий класс энергоэффективности — А, а в Ленинградской области — А или В.

Ещё одна важная техническая особенность новых ЖК — современные системы отопления и водоснабжения. Если раньше системы отопления были вертикальные (стояковые) с трубами из стали, то в новых домах они горизонтальные (коллекторные) со скрытой прокладкой труб из полимерных материалов в полу. Данное решение лучше не только с точки зрения внешнего вида — система долговечнее за счёт того, что меньше элементов подвержено коррозии, отмечает Ольга Трошева.

Также в новых домах применяется современная регулирующая арматура, которая позволяет производить более точную настройку системы и регулировать температуру в помещениях в автоматическом режиме, тем самым экономить деньги собственника (не топить улицу, регулируя температуру в помещении с помощью форточки).

Кроме того, ранее существовала открытая система ГВС. Теплосетевая вода, которая шла в систему отопления, также поступала в качестве горячей воды в кран потребителя. На объектах Setl Group закрытая система ГВС — это типовое решение с 2013 года.

«Вода из тепловых сетей не поступает в кран потребителя», — утверждает Ольга Трошева. — С помощью теплообменных аппаратов мы нагреваем воду более высокого потребительского качества. Она чище, без песка, без ржавчины, без запаха, без мутности и пр. Такая вода позволяет сохранять здоровье, одежду, сантехнику, посуду».

Без прогресса никуда

По словам Дмитрия Ефремова, сегодня цифровые технологии востребованы в первую очередь у молодёжи, которая активно использует гаджеты в повседневной жизни. Но и для старшего поколения опции, которые повышают безопасность и комфорт проживания, тоже нужны. «Технологии стремительно развиваются, и со временем оснащение, предлагаемое покупателям, будет всё более доступным, функциональным и удобным», — резюмирует он.

Пандемия заставила многих покупателей поменять свой взгляд на инженерные возможности жилого комплекса, считает Ян Фельдман.

«Сложившаяся обстановка создала условия для внедрения более прогрессивных и «чистых» решений», — отмечает он. — Системы кондиционирования, дополнительные способы очистки воды и воздуха: люди стали гораздо внимательнее к таким вещам. Концепция «умный дом» постепенно меняет ориентиры: от возможности в один клик включать свет мы переходим к контролю микроклимата в квартире».

Возможно, в перспективе появятся системы бесконтактного вызова лифта, открытия дверей в МОПах, а лампы дезинфекции с датчиками движения станут вполне привычными вещами. «Конечно, первыми по внедрению подобных инноваций станут премиальные жилые комплексы, но в следующем их догонят и проекты комфорткласса», — уверен Ян Фельдман.

Дмитрий Ефремов также предполагает, что со временем всё больше будут развиваться зелёные технологии, направленные на повышение энергоэффективности, снижение затрат электричества и воды, использование возобновляемых источников энергии. С одной стороны, это важно для сохранения окружающей среды. С другой — таким образом можно экономить деньги, например, за счёт уменьшения коммунальных платежей.

Такие решения есть уже сегодня, но их использование пока не носит массовый характер. Здесь нужен комплексный подход, стимулирование разработок, внедрения, использование зелёных технологий.

Алёна ИВАНОВА
журналист

В медвежьем углу

«ДП» вспоминает, кто и как заработал на строительстве «в чистом поле» и как возникли миллионники-гетто в Кудрово, Мурино и Каменке. Но начнём с юга Северной столицы — посёлка Новоселье в Ломоносовском районе.



Павел НИКИФОРОВ
журналист

Новоселье известно с середины XIX века. В 1860 году тогда ещё деревня Стрелинская Подстава насчитывала всего шесть дворов. Активного заселения и взрыва демографии в посёлке не случилось, и в 1965 году в Новоселье проживало 245 человек. В советские и первые постсоветские годы 600 га земли вокруг села принадлежали Северному научно-исследовательскому институту гидротехники и мелиорации, который в процессе перестройки стал акционерным обществом. Свободные территории никого не интересовали и были обузой для обладателей. В 1998 году правление акционерного общества обратилось к областным властям с ходатайством забрать участок: по закону он мог использоваться только для сельскохозяйственных нужд, его содержание было обременительно, существовал риск порчи уникальных для нечерноземной полосы земель. По распоряжению губернатора Ленобласти участок передал созданному областными властями одноимённому ФГУПу.

Пик развития посёлка Новоселье пришёлся только на 2000-е. С началом строительства южного участка КАД бросовая земля моментально превратилась в ценный актив. Чтобы вернуть его обратно, акционеры ОАЭТ «СевНИИГИМ» обратились в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным распоряжения главы Ленобласти и требовали вернуть участок обратно. Заявленные претензии обоснованы тем, что заявители на момент вынесения оспариваемого распоряжения являлись акционерами ЗАО «СевНИИГИМ» и документ повлёк за собой снижение рыночной стоимости акций заявителей. Впрочем, судиться особенно не пришлось — губернатор Ленобласти сам в 2007 году отменил своё распоряжение.

Построили наполовину

Через 5 лет УК «Новоселье» заявляет о намерении комплексного развития 490 га земли, 56 га были переданы Росавтодору для строительства КАД Санкт-Петербурга. Здесь предполагается строительство жилья, торгово-развлекательной, промышленной и общественно-деловой зон. Акционерами УК на 2012 год являлись пять человек: Игорь Белинский (директор АО «СевНИИГИМ»), Алексей Семёнов, Юрий Семелькин, Артур Пахомов, Игорь Шаталов. У каждого на тот момент было по 20% компании. По состоянию на 2006 год эксперты оценивали стоимость этой земли в пределах \$20–110 за 1 м². Всего на территории планировалось построить более 1,5 млн м² недвижимости.

В 2013 году 55 га в проекте приобретает ЗАО «Строительный трест». Сделка оценивалась в 3,5–4 млрд рублей. Здесь компания планировала построить 28 домов общей площадью 330 тыс. м² жилья комфорткласса, 30 тыс. м² встроенных коммерческих помещений, две общеобразовательные школы на 550 учащихся каждая (из них возведена одна), четыре детских



↑ В Новоселье разрешено строить жильё высотой до 12 этажей. Эксперты оценивают стоимость 1 га земли в 40–45 млн рублей.

ФОТО: SPB.REALTY.RU

сада по 145–190 мест (построено только два).

В 2014 году начинается строительство первых домов и сама УК «Новоселье». В 2016 году о покупке участка площадью 40 га под новый проект сообщила IKEA Centres Russia. Изначально речь шла о возведении самого большого комплекса ретейлера в России общей площадью 230 тыс. м². Открытие «МЕГИ» было запланировано на 2021 год, магазин IKEA в его составе собирались запустить в 2019-м. Затем проект пересмотрели, урезав общую площадь до 150 тыс. «квадратов». Вслед сдвинулись и сроки. Компания не вышла на стройку в 2018-м, как планировала, и долго не объявляла о новом гра-

фи реализации проекта. А в прошлом году вообще отказалась от него.

Рай без «ИКЕИ»

Сейчас локация так и застраивается силами двух девелоперов. По данным агентства «Пульс продаж новостроек», в проекте «NEWПИТЕР» возводится 142,8 тыс. м² жилья, или 2,6 тыс. квартир. Всего 10 домов от 6 до 12 этажей. Покупателям предлагаются квартиры с потолками 2,7 м, предчистовой отделкой, в полудаче езды от ближайшего метро. Средний темп продаж — 576 м²/мес. На сегодняшний день запас площадей у застройщиков составляет 2,1 тыс. квартир. Цена «квадрата» — 90 тыс. рублей. В проекте «Новосе-

лье. Городские кварталы» всего 103,1 тыс. м² и 3085 квартир.

Основные преимущества территории — непосредственная близость КАД и возможность быстро добраться до города на личном транспорте, а также отсутствие проблем с парковкой. Но это же, по словам участников рынка, является и недостатком — если нет машины или она сложная, добраться и выбрать из района практически невозможно. «Минусами локации остаются нехватка коммерческой и социальной инфраструктуры, а также системы общественного транспорта», — считает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg.

Дополнительным минусом в копилку стал отказ от строительства торгово-развлекательного комплекса в Новоселье. «Подобные объекты очень хорошо влияют на узнаваемость проекта. Очень многие, кто не задумывался о покупке жи-

лье. Городские кварталы» всего 103,1 тыс. м² и 3085 квартир. Основные преимущества территории — непосредственная близость КАД и возможность быстро добраться до города на личном транспорте, а также отсутствие проблем с парковкой. Но это же, по словам участников рынка, является и недостатком — если нет машины или она сложная, добраться и выбрать из района практически невозможно. «Минусами локации остаются нехватка коммерческой и социальной инфраструктуры, а также системы общественного транспорта», — считает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg.

Впрочем, застройщики делают упор на семейные пары, которым выбирать-ся никуда не надо. Как говорит Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», основная аудитория покупателей — молодые семьи с детьми, которые улучшают жилищные условия. С ним согласна Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Sett Group). «В локации наибольшей популярностью пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, совокупная доля таких квартир в спросе составляет 94%. Студии там практически не представлены. Таким образом, территория интересна прежде всего семейным покупателям», — говорит она.

ДО СТРОИТЕЛЬСТВА КОЛЬЦЕВОЙ ДОРОГИ ВОКРУГ ПЕТЕРБУРГА ОГРОМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ БЫЛИ НИКОМУ НЕ НУЖНЫ

Где жить

Меблировка как тренд



ФОТО: АЛЕКСАНДРА ХЛЕНИКОВА

Эксперты прогнозируют, что доля готовых к проживанию объектов недвижимости, за которые покупатель проголосует рублём, в Петербурге ограничится показателем 70%

Ставки по программе льготной ипотеки, улучшенное качество, дополненный набор вариантов, ускоренный темп жизни, определённая «леность» — наиболее значимые факторы привлекательности квартир с отделкой, которые за 5 лет повысили потребительский спрос на данное предложение почти на 50%.

Портрет запроса

Отделка под ключ как дополнительная опция раньше была распространённым приёмом повышения привлекательности предложения в новостройке на завершающем этапе строительства. Со временем всё большее число девелоперов уже на старте продаж включали определённое количество квартир с выполненными чистовыми отделочными работами в список доступных покупателю вариантов. И объём постепенно наращивался — однако повышенный интерес к такому предложению свойственен не для всех классов жилья.

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков рассказывает, что в списке требований потенциального покупателя при поиске элитной недвижимости качественная отделка занимает третью позицию по популярности, опережая её такие параметры, как местоположение и цена. Данные основаны на результатах опроса, проведённого консалтинговой компанией.

При этом крупные игроки рынка говорят о том, что в дорогих сегментах традиционно важны эксклюзивность и уникальность, поэтому зачастую потребитель предпочитает вариант без отделки или с подготовкой под таковую. В связи с чем вариация с приставкой «полная» составляет в нише высококлассного жилья порядка 10% от всего предложения на рынке Северной столицы — делится сведениями в Knight Frank St Petersburg.

В СМИ приведена статистика, которая гласит, что в массовом сегменте ос-

новной целевой группой для предложения жилья с отделкой на сегодняшний момент являются покупатели-миллениалы: 44% потребителей в возрасте 20–40 лет отдадут предпочтение варианту с решением «под ключ». Этот фактор наращивает свою значимость в вопросе принятия решения и для более старших поколений.

Общий мировой тренд на кастомизацию предложения, по мнению специалистов, внесёт свои коррективы и в формирование продуктов на рынке недвижимости — вместо 3–10 стандартных вариантов чистовой отделки застройщик будет создавать набор опций, который также включит меблировку, современные системы управления домом, программы лояльности, услуги финансовых организаций и т. д.

То, что уже сделали застройщики на отрезке 5 лет, — это существенно улучшили качество отделки и разнообразили дизайн интерьеров вариантами стиливых и/или цветовых решений.

Влияние момента

Период рекордно низких ставок по ипотеке на новостройки также отразился на предпочтениях потребителя: заинтересованность в предложениях с отделкой выросла. Это избивляет

от сложностей с получением необеспеченного кредита на осуществление ремонта в будущем: затраты собственника составят порядка 10–20% от стоимости самой жилплощади — специалисты называют среднюю цену 12–15 тыс. рублей за 1 м². Застройщик зачастую предлагает заплатить меньше: благодаря возможности оптовых закупок материалов и сантехники.

По словам экспертов, сегодня увеличилась доля квартир, приобретаемых в ипотеку: отсюда и растущие показатели по выбору вариантов с полной отделкой. Застройщики называют разные цифры — в некоторых компаниях предложения, «готовые к переезду» собственника, занимают до 90% общего объёма продаж, в других — не более 30%.

Эти данные подтверждают, что одна из устойчивых тенденций рынка первичной недвижимости сохраняет свои позиции: квартиры с чистовой отделкой по-прежнему востребованы. Покупателей привлекает практичность такого решения: возможность заселиться в новое жильё сразу после получения ключей, сэкономить средства и собственное время.

Фёдор АНТИПОВ
журналист

BRAND VOICE

ЭФФЕКТ ДОМИНО



Александр ШЕСТАКОВ

генеральный директор
ЗАО «Первая мебельная фабрика»,
президент Ассоциации предприятий
мебельной и деревообрабатывающей
промышленности России

Государственная поддержка строительной отрасли в 2020 году, несомненно, позволила рынку первичной недвижимости сохранить объёмы продаж. С января по сентябрь банками был выдан 1 млн ипотечных кредитов на сумму 3,3 трлн рублей.

Такие рекордные показатели во многом обеспечила льготная ставка 6,5% — после старта государственной программы в апреле уже в июле было выдано на 37% больше кредитов в сравнении год к году, в сентябре разрыв вырос ещё больше и составил 65%. Однако волна интереса к ипотеке повлекла за собой беспрецедентное повышение цен на квартиры. По данным аналитиков, к ноябрю 2020-го цены на квартиры в новостройках Петербурга выросли с апреля на 9,2% — до 135,6 тыс. рублей за 1 м²! О новых максимумах роста стоимости жилплощади СМИ сообщали с завидной регулярностью.

Несомненно, финансовое состояние строительных компаний улучшилось — но что получил конечный потребитель? Ту же «квартиру», что мог рассматривать для приобретения в начале года, но по значительно более высокой цене. Стоимость жилья сегодня фактически нивелировала выгоду от низкой ставки по ипотеке — особенно это ощутили заемщики, которые решились на покупку осенью.

На этом фоне неудивительно, что наблюдается повышенный спрос на объекты с чистовой отделкой, — это исключает необходимость брать потребительские кредиты на ремонт. Но квартира, готовая для проживания, подразумевает не только чистовую отделку, но и меблировку, на которую также необходимо заложить средства. И будущие новосёлы вынуждены загонять себя в кредитное рабство или отдавать львиную долю накоплений в счёт приобретения недвижимости. Им зачастую приходится брать займы по высоким процентным ставкам на минимум, необходимый для формирования комфортного жилого пространства.

Дополнительным аргументом к такому выводу служат цифры по стоимости отделочных работ, косметического ремонта, сантехники и мебели: средний размер потребительского кредита на эти цели в августе 2020 года вырос на 21% в сравнении с тем же месяцем 2019-го — и составил 219 тыс. рублей. И, что немаловажно, люди стали экономить на качестве своей жизни — только средний чек на приобретение мебели с начала года сократился на 20%. Потребитель выбирает в новое жильё лишь самое необходимое, и в среднем сегодня такой комплект стоит порядка 160 тыс. рублей, хотя ещё в начале года лишь на кухонный гарнитур новосёлы были готовы потратить около 200 тыс. рублей. Одновременно с этим растёт статистика просроченных платежей. Ноша становится непосильной для потребителя.

Однако решение было предложено ещё год назад: включить чистовую отделку и меблировку в критерии стандартного жилья. Данная инициатива Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности РФ требует лишь внесения ряда изменений в нормативные документы Минстроя РФ.

Один из положительных эффектов — экономия только на мебели до 40% от розничной цены за счёт оптовых поставок. При этом расходы будут включены в рамки ипотечного кредита. Конечный потребитель в данном случае получает снижение финансовой нагрузки и повышение качества итогового продукта: с необходимым, а не ограниченным набором отделочных работ и полноценным комплектом мебели.

Домик в деревне

Спрос на загородную недвижимость в отдалении от Петербурга в 2020 году превзошёл уровень предыдущих лет



Марианна МАТЮШКИНА
журналист

Ограничительные меры из-за пандемии коронавируса помогли загородному рынку недвижимости обратить на себя внимание петербуржцев. Когда стало понятно, что эпидемиологическая ситуация в стране закрепилась надолго, спрос вырос не только на аренду дач, но и на покупку домов. Эксперты отмечают, что из-за высоких цен на загородное жильё вблизи Северной столицы потенциальные покупатели стали рассматривать и более отдалённые варианты: северо-восточные районы Ленинградской области, Новгородскую, Вологодскую, Псковскую области, а также Карелию.

Поближе к городу

Руководитель представительства портала Cottage.ru в Петербурге Маргарита Смышляева рассказала «ДП», что загородный рынок Ленобласти находился в хроническом кризисе. Однако в 2020 году пандемия и подъём цен на городскую недвижимость оживили к нему интерес.

Основной спрос покупателей на дачные дома по традиции сосредоточен вокруг районов, удалённых от КАД не более чем на 50 км. «Именно там расположен практически весь фонд относительно ликвидных объектов. На них спрос вырос в 1,5–2 раза, что повлекло повышение цен в пределах 20–30%. Соответственно, это предложение оказалось недоступным для части потенциальных покупателей, которые вынуждены были переключиться на более отдалённые районы — Лужский, Волховский, Тихвинский», — отмечает Маргарита Смышляева. По её словам, спрос на объекты, расположенные в поясе 75–125 км от КАД, вырос на 12–15%.

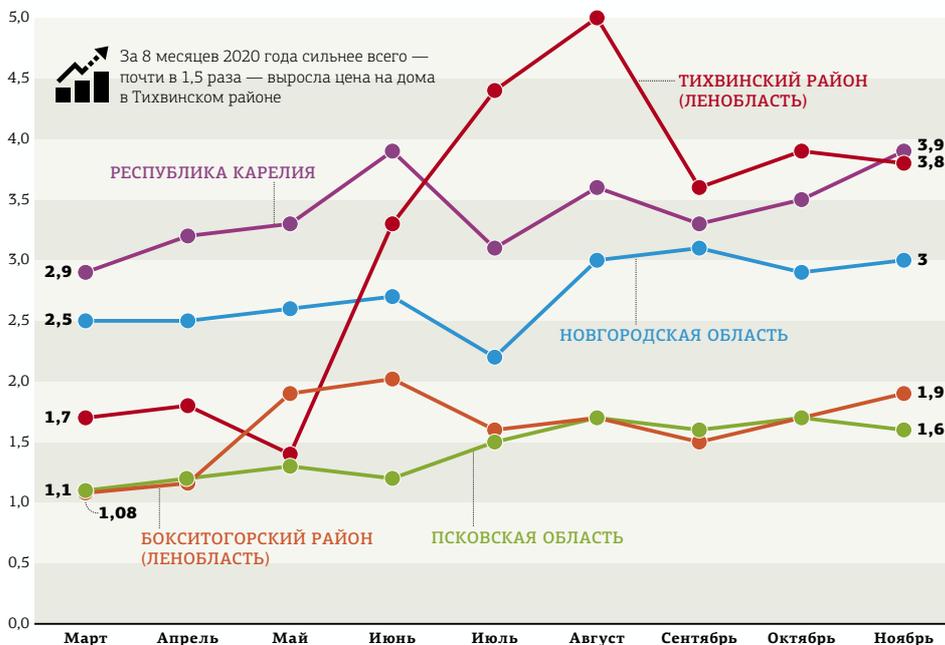
Неудивительно, что петербуржцев интересуют населённые пункты, до которых удобно добираться на электричке. Рекомендации к переходу на удалённый режим работы в какой-то момент перестанут быть актуальными, а кто-то и вовсе не может себе позволить отказаться от рабочих поездок в Петербург. Поэтому проживание далеко от города — не для каждого.

Впрочем, для некоторых петербуржцев переживать самоизоляцию гораздо удобнее и спокойнее именно вдали от мегаполиса, тем более что за город — не значит «оторванность от общества»: в большинстве деревень и посёлков Ленобласти работают доставки продуктов, готовой еды, привлекательные сетевые магазины; есть удобное транспортное сообщение, отмечает генеральный директор «Будет.Дом.ком» (ООО «Маслов Групп») Роман Иголь.

«Недвижимость в Бокситогорском, Лодейнопольском, Подпорожском и Волховском районах Ленинградской области, несомненно, пользуется спросом. Если говорить о загородной недвижимости, безусловно, он выше, чем спрос на кварти-

ЖИТЬ НА ПРИРОДЕ

Цены на коттеджи, дачи, загородные дома, руб. за объект



ИСТОЧНИК: RESTATE.RU

ры. Объясняется это тем, что большинство потенциальных покупателей — это семьи с детьми и люди пожилого возраста. Кроме того, подкупает цена — она ниже, чем в районах, более приближенных к Петербургу», — добавил он.

О росте интереса к собственности в 47-м регионе также рассказал Дмитрий Алексеев, руководитель направления первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимость». По его словам, в сравнении итогов III квартала 2020-го с аналогичным периодом 2019 года востребованность объектов в Ленинградской области увеличилась более чем в 2 раза (+118%). «Наиболее существенная динамика была зафиксирована в категории загородных домов, чья популярность за год выросла в 2,3 раза. В свою очередь, интерес к коттеджам вырос в 2,1 раза, к дачам — ровно вдвое, а спрос на таунхаусы превзошёл прошлогодние показатели на 59%», — отмечает собеседник «ДП».

Примечательно, что в сегменте долгосрочной аренды наблюдается похожая ситуация: по данным «Авито Недвижимость», за год приток спроса на наём объектов в Ленобласти составил 51%. При этом интерес к долгосрочной аренде коттеджей увеличился в 2 раза, к домам — на 63%, к дачам — на 12%, а к таунхаусам — на 9%.

Привлекательный инструмент

С весны 2020 года в России заработал новый льготный кредит — сельская ипотека по ставке 2,7% годовых, чтобы граждане активнее строили дома и поднимали сельское хозяйство. Её действие распространяется на все населённые пункты, где проживает не более 30 тыс. человек, за исключением городских округов и муниципальных образований Петербурга, Москвы и Московской области. При этом максимальная сумма займа для Ленобласти (и Дальнего Востока) составляет 5 млн рублей, для всех остальных регионов — 3 млн. Главное требование — жильё должно находиться в сельской местности. Всего на финансирование такой программы в этом году из федерального бюджета выделили 1 млрд рублей, однако из-за популярности сельской ипотеки среди россиян в правительстве планируют выделить дополнительные 2 млрд рублей.

Роман Иголь отмечает, что каждый год в осенний период наблюдается падение спроса на загородную недвижимость, однако 2020-й стал исключением. По его словам, этому способствовали в том числе государственная программа «Сельская ипотека» и возможность направлять материнский капитал на строительство домов на садовых участках.

«Наибольшей востребованностью у петербуржцев пользуется загородное жильё в Псковской и Новгородской областях — на долю этих регионов в общем приходится около 10% от совокупного спроса на приобретение и долгосрочную аренду собственности. По этому показателю эти два региона уверенно входят в первую пятёрку рейтинга популярности, уступая лишь Петербургу, Ленобласти и Краснодарскому краю. Лидерскую десятку замыкает Республика Карелия», — резюмирует Дмитрий Алексеев. При этом уровень интереса к покупке и аренде загородного жилья в Вологодской области у петербуржцев значительно уступает вышеупомянутым — в соответствующем рейтинге регион занимает лишь 18-е место.

«Среди распространённых причин для покупки или аренды недвижимости в близлежащих регионах преобладают удобная транспортная доступность, благоприятная экологичес-

кая ситуация и бюджетность таких загородных объектов в сравнении с вариантами, находящимися в Ленинградской области», — добавил эксперт.

С этим согласна Маргарита Смышляева, она отмечает, что, несмотря на тысячи нераспроданных объектов в Ленобласти, петербуржцы ищут дома в Новгородской и Псковской областях. Как выяснилось, эта аудитория располагает совсем небольшими бюджетами, что, несмотря на повышение цен становится болезненным. «Если в отдалённых районах Ленинградской области небольшие бревенчатые дома по 40–60 м² с заброшенными участками стоят сотни тысяч рублей, то в Плюсском районе Псковской области или, например, в Чудовском и Маловишерском районах Новгородской области ценники ниже в 4–5 раз, а в некоторых локациях и на порядок», — комментирует Маргарита Смышляева. По её словам, главное для таких покупателей — чтобы рядом была железная дорога.

Наблюдатели отрасли полагают: популярность загородной недвижимости в отдалении от Петербурга останется на прежнем уровне и достигнет своего пика к 2027 году. Однако, несмотря на востребованность, перспективы этого рынка зависят от покупательной способности, которая может снизиться из-за новой кризисной волны.

«ЗОЛОТОЙ ПОЯС»
ВОКРУГ ПЕТЕРБУРГА
СОСТАВЛЯЕТ
50 КМ — ДАЛЬШЕ
ГОРОЖАНЕ ЖИТЬ
НЕ ГОТОВЫ

Где жить

Как Советским улицам в центре Петербурга 22 года пытаются вернуть дореволюционные названия



Вадим КУЗЬМИЧЬИЙ
журналист

Рождественские улицы в старинном районе Пески были названы по когда-то стоявшей там церкви Рождества Христова, в 1930-е годы разрушенной. В 1923 году, к 6-й годовщине Октябрьской революции, они были переименованы в честь советской власти. Так на карте появились с 1-й по 10-ю Советские улицы. Возвратить им исторические названия Топонимическая комиссия рекомендовала не единожды, в первый раз — в 1998 году, ещё при губернаторе Владимире Яковлеве. Но пока их вернули на карту только в виде зелёной зоны (присвоить название скверу, как показывает практика, проще, чем улице). По данным системы «Консультант.Плюс», с июня 2010 года в законе №430-85 «О зелёных насаждениях общего пользования» появляется Рождественский сквер на углу 6-й Советской ул. и Красноборского пер., где и стояла церковь, которую в то время ещё только собирались возродить.

Последний раз вопрос с Советскими — Рождественскими обсуждался в ноябре 2017 года, ещё при градоначальнике Георгии Полтавченко. В протоколе заседания отмечалось, что к тому моменту было получено согласование администрации Центрального района. Комиссия приняла положительное решение большинством голосов (идею переименования улиц поддержали 15 членов комиссии, четверо были против, ещё четверо воздержались). Следующим шагом должна была стать разработка проекта постановления городского правительства, но до неё дело так и не дошло. Комитету по культуре, который курирует Топонимическую комиссию, не дают отмашки для подготовки документа и просят с ним повременить, сказал «ДП» член комиссии Андрей Рыжков. «Это связано с тем, что, когда к вопросу в очередной раз возвращаются, поднимается чудовищный шум. Говорят, что любое покушение на названия советского времени — это кощунство, сопоставимое с выносом Ленина из мавзолея, а Топонимическая комиссия — это оплот белогвардейщины», — сообщил он.

Действительно, вскоре после упомянутого выше обсуждения комиссии не знакомое системе «КонтурФокус» движение «Суть времени» передало в Смольный 280 подписей местных жителей — с требованием остановить переименование улиц. Среди политиков, кто без энтузиазма отозвался о перспективе смены названий, был и спикер ЗакСа Вячеслав Макаров. «Вы у народа-то спрашивали, хотят они или не хотят? Нравится, не нравится, но это наша история», — сказал тогда парламентарий, добавив, что «Топонимическая комиссия не представляет мнения всех жителей города Санкт-Петербурга». Формально депутаты в вопросах топонимики не участвуют, но настроения они, по-видимому, отразили верно. Последний раз в Петербурге исторические названия были возвращены как раз в 2017 году (Лафонская ул., а также трем улицам в Колпино). Кроме того, по подсчётам «ДП», на тот год пришёлся пик топонимической активности за последние 10 лет: в городе-

Оплот белогвардейщины



← В Петербурге действует особый регламент адресных указателей, согласно которому их вид зависит от района и типа застройки

ФОТО: ИНТЕРПРЕСС

↓ Пересекавшие Суворовский проспект Рождественские улицы были переименованы в Советские в 1923 году



ской реестр названий улиц было внесено 53 правки, что составляет примерно 1/5 от всех правок за десятилетие. Всего же в городском реестре около 1,9 тыс. названий проспектов, переулков, проездов и т. д.

Наречь по-старому

В июле нынешнего года официально завершилось воссоздание Рождественской церкви (было получено разрешение на ввод в эксплуатацию; здание присвоили адрес: 6-я Советская ул., 19). Но власти не воспользовались этим поводом, чтобы вернуться к истории с Советскими улицами. Можно было бы сослаться на эпидемию коронавируса — дескать, не до того, — но она не помешала в августе 2020-го городу обратиться к станции метро «Новокрестовская» в «Зенит». В комитете по культуре не смогли оперативно предоставить комментарии, но из высказанного можно составить впечатление, что правительство Александра Беглова считает преждевременным массовое возвращение исторических названий. Топонимисты говорят о начавшемся застое, одни и те же вопросы по возвращению названий приходится рассматривать не по одному разу, и тем не менее это не является гарантией их утверждения Смольным. Однако остальные предло-

жения комиссии, как правило, поддерживаются. Так, недавно комиссией было повторно рекомендовано переименовать улицу Книпович в Смольную.

Ранее были отложены вопросы о возвращении исторических наименований улицам Чапаева и Котовского «в связи с отсутствием концепции восстановления исторических наименований Петроградского района Санкт-Петербурга, представляющих историческую и культурную ценность».

Между тем РЖД действует смелее: так, совсем недавно, в октябре нынешнего года, железнодорожная станция Можайская была переименована в Дудергоф, ранее же Володарская превратилась в Сергиево, а Детское Село — в Царское.

Если для возвращения Советских улиц есть политические препятствия, поскольку не все будут этому рады, то для переименования Красноармейских в номерные Роты (Измайловского полка) есть ещё и технические. В связи с чем эти инфраструктурные элементы даже ни разу не выносились на рассмотрение Топонимической комиссии. По действующему законодательству невозможно вернуть название со статусной частью Рота, можно сделать только «улицу 1-я Рота», а это уже совсем не то, что хочется получить. Рот нет в списке элементов улично-дорожной сети (которые допустимо использовать при адресации), введённом приказом министерства финансов «Об утверждении пере-

чных элементов планировочной структуры...». Минфин в своё время погрузился в эту сферу в целях стандартизации при подготовке Федеральной информационной адресной системы. Органы власти при присвоении адресов обязаны использовать только те элементы, что присутствуют в этом перечне. Впрочем, технически ничто не мешает уже сейчас вернуть название 13-й Красноармейской ул., поскольку она не носила никакого номера и называлась Заротной. Сейчас её название вызывает путаницу, поскольку она находится с другой стороны квартала. К слову, есть похожая проблема — и ещё более существенная — с линиями Васильевского острова. Они тоже отсутствуют в приказе Минфина, что формально не даёт права присваивать адреса возведённым там новостройкам. Хотя согласно реестру Госстройнадзора адреса всё же присваиваются — за последние 2 года их получили четыре жилых дома. При этом, например, такая экзотическая форма, как тракт, в приказе Минфина учтена. Склонить ведомство внести поправки топонимистам не удаётся. «Они (Минфин. — Ред.) заявляют нам, что "мы занимаемся стандартизацией, а вы у нас нестандартные"», — добавил Рыжков.

ВОЗВРАЩЕНИЕ УЛИЦАМ ДЕРЕВОЛЮЦИОННЫХ НАЗВАНИЙ — ДЕЛО НЕ ВСЕГДА ЛЁГКОЕ И ОПРАВДАНОЕ. НЕКОТОРЫЕ ЖИТЕЛИ И ВО ВСЕ ВИДЯТ В ЭТОМ ПОКУШЕНИЕ НА СОВЕТСКУЮ ИСТОРИЮ.

YIT

BLACK
FRIDAY
SALE.RU

ОСТОРОЖНО! СУМАСШЕДШИЕ СКИДКИ

с 20.11 по 29.11



Успейте выгодно купить кладовую
или место на парковке для вашего автомобиля.
Не пропустите, количество лотов по акции Black Friday* ограничено!

Застройщик АО «ЮИТ Санкт-Петербург», Приморский пр., 54, корп. 1, лит. А. Сроки проведения с 20.11.2020 по 29.11.2020. Количество лотов ограничено. Проектные декларации и разрешения на строительство на сайте наш.дом.рф. Условия уточняйте в офисе продаж или по тел.: 703-44-44. spb.yit.ru. Реклама. *Черная Пятница распродажа. РЕКЛАМА



(812) 703-44-44

Ретейлеры в этом и следующем году будут открывать жёсткие дискаунтеры, но этот тренд продержится недолго



Дарья ЗАЙЦЕВА
daria.zaytseva@dp.ru

Во время экономического кризиса бедные становятся ещё беднее, а богатые наращивают свой капитал. Это хорошо видно по тенденциям в сфере продуктового ретейла. В Москве и Петербурге рядом с шикарными гипермаркетами сегмента «средний плюс» начинают открываться жёсткие дискаунтеры от крупных сетей. Раньше продуктовые магазины, позиционирующие себя через низкие цены, главным образом встречались в регионах. По состоянию на 2019 год в России насчитывалось 2934 жёстких дискаунтера, что на 44% больше, чем в 2018-м. Причём большинство из них относилось к сетям, которые в двух столицах почти не представлены.

Последние 2–3 года компании активно создавали и развивали магазины нового современного формата. Супермаркет у дома или гипермаркет превращался в место, куда покупатель приходит не только за покупками, но и хорошо провести время. Наличие собственной кулинарии стало почти обязательным условием. Некоторые пошли дальше и разместили в супермаркете несколько корнеров с блюдами разных кухонь. Да и интерьер магазинов становился более приятным и функциональным. В этом духе, например, свои магазины обновили X5 Retail Group и «Азбука вкуса».

Но кризис внёс свои суровые коррективы. Ретейлеры осознали, что за этот год покупательная способность населения сильно истощилась. Поэтому стали срочно переориентироваться на более дешёвый ценовой сегмент. Развивать жёсткие дискаунтеры уже начали «Магнит», «Дикси» и X5. Управляющий партнёр коммуникационного агентства B&S Agency Марк Шерман отмечает, что жёсткие дискаунтеры будут развиваться до тех пор, пока будет такой запрос со стороны потребителей. Ведь пока непонятно, насколько люди готовы пожертвовать сервисом, интерьером и ассортиментом.

Партнёр агентства M. A. Research, руководитель направления «Ретейл» Анна Синявская отмечает, что дешёвиизм ретейлеры обеспечивают за счёт низких закупочных цен и весьма ограниченного ассортимента — 700–1200 SKU. Также заметную роль играют логистика, аскетичное оформление торговых точек, небольшое количество персонала. Доля известных брендов в жёстких дискаунтерах гораздо меньше, чем в магазинах среднеценового сегмента, а доля собственных торговых марок (СТМ), наоборот, выше. «В зарубежных жёстких дискаунтерах доля СТМ может достигать 85%. У нас пока поменьше, но в перспективе также будет расти», — говорит эксперт.

Модная тема

В Москве и Московской области X5 Retail Group уже открыл первые магазины «Чижик». В пресс-службе X5 отмечают, что у покупателей растёт потребность в «умном», максимально рациональном решении своих ежедневных забот, свя-

Временное удешевление



↑ Фактор цены снова стал важнейшим при выборе продуктов питания ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРМОХИН

занных с продуктами питания. Потребители хотят получать больше в рамках своего бюджета. Жёсткие дискаунтеры «Чижик» становятся ответом на этот тренд.

«Магнит» развивает сеть дискаунтеров «Моя цена». Пока открыто шесть таких точек. В пресс-службе компании уточнили, что к концу 2020 года планируют расширить сеть до 25 точек, а в 2021 году — до 100. Жёсткие дискаунтеры в «Магните» считают одним из самых динамичных сегментов ретейла последние несколько лет. «Неудивительно, что многие игроки планируют попробовать свои силы в этом формате», — подчёркивают в компании.

В дискаунтерах «Магнита» около 1800 наименований против стандартных 5–6 тыс. в магазинах у дома. Независимый консультант по продвижению продовольственных товаров в торговые сети Михаил Лачугин отмечает, что ретейлеры размещают в дискаунтерах только самые ходовые и востребованные наименования товаров. Главный принцип — чтобы продукт долго не лежал на полке. В ассортименте минимальная доля продуктов с малыми сроками и особыми условиями хранения.

В магазинах «Моя цена» более простая выкладка товаров, продукция вы-

ставляется в крупных пачках, часто на палетах. Но при этом всё аккуратно и чисто, как в обычных магазинах. «Такой подход требует меньше персонала в магазине. В совокупности эти факторы позволяют значительно сократить операционные затраты в магазине и транслировать это в более низкие цены для покупателей», — добавляют в пресс-службе «Магнита».

Сеть «Оптотек Ряды», которая тоже делала ставку на более низкий ценовой сегмент и простую выкладку товаров, не смогла остаться на рынке. Правда, гипермаркеты сети располагались довольно далеко от потребителей, а делать покупки впрок многие уже давно перестали.

Синявская уверена, что сейчас для развития жёстких дискаунтеров сложилась идеальная макроэкономическая ситуация. Соответственно, ретейлеры, развивающих этот формат, станут больше. Причём в данный сегмент выйдут лидеры FMCG-ретейла.

На текущий момент в Петербурге пока не открылось ни одного магази-

на «Чижик» и «Моя цена», их появления ждут в ближайшее время. С 2019 года в городе работает франшиза «Первым делом» от сети «Дикси», названная по СТМ ретейлера.

Дорого, богато

Однако аналитики рынка не сбрасывают со счетов и магазины более высокого ценового сегмента.

В ноябре «Азбука вкуса» открыла в Петербурге флагманскую точку, вложив в неё более 170 млн рублей. В компании надеются выйти на окупаемость в течение 5 лет. Теперь в Петербурге семь супермаркетов «Азбука вкуса» и семь мини-маркетов «АВ Daily». В компании уточняют, что соби-

раются и дальше развивать сеть в Северной столице.

Вице-президент по коммерческой деятельности «Азбуки вкуса» Екатерина Ломакова отмечает, что сегмент «средний плюс» менее чувствителен к колебаниям рынка. Его аудитория, как правило, существенно не снижает регулярные траты на питание и сохраняет лояльность к привычным брендам. «В условиях самоизоляции и закрытых границ естественный об-

разом сократились расходы среднего класса на путешествия и другие виды трат, но продукты питания это не затронуло», — говорит она.

Анна Синявская считает, что целевая аудитория этого сегмента в 2020 году всё же сократилась, поэтому и некоторое количество магазинов тоже закрывается.

«Однако это не значит, что теперь ретейл будет развиваться только за счёт дисконтных форматов. По-прежнему существуют группы покупателей с разными уровнями дохода и разными запросами к продовольственному магазину», — считает эксперт.

Пока сети сегмента «средний плюс» в Петербурге чувствуют себя уверенно. В «Азбуке вкуса» и «Лэнде» «ДП» рассказали, что наблюдают снижение частоты посещения супермаркетов, но при этом значительно увеличивается средний чек.

Возможно, некоторые потребители временно будут собирать более дешёвую продуктовую корзину, и произойдёт перераспределение аудитории и доходов в сторону дискаунтеров. «Однако, как только экономика начнёт восстанавливаться и расти, часть покупателей уйдёт в магазины сегментов «средний» и «средний плюс», — отмечает Синявская. И опять всё вернётся на круги своя.

30%

может достигать
разница в средней
цене товаров
между жёстким
дискаунтером
и супермаркетом
«средний плюс»

В пятницу
в «ДП»



Что на самом деле происходит на пивном рынке Петербурга?

ISSN 1815-3305
www.dp.ru

Скользкая дистанция

Городские катки не успели открыться, как попали под ограничения. Подстраиваться под них приходится буквально на ходу.



Марианна МАТЮШКИНА
marianna.matyushkina@dp.ru

С первыми заморозками в городе заработали открытые катки. Петербуржцы, соскучившиеся по катанию на коньках, ринулись на площадки, которые тотчас отрапортовали об ажиотажном спросе. Но в 2020 году долго так продолжаться не могло. Ограничения, вызванные пандемией, быстро охватили и эту сферу развлечений. Теперь людей на катках станет меньше.

Больше 30 не собираться

На прошлой неделе губернатор Петербурга Александр Беглов внёс поправки в постановление городского правительства от 13.03.2020 №121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)». Согласно документу с 23 ноября в зоне для катания как открытых, так и крытых ледовых катков должно присутствовать не более 1 человека на 10 м² такой зоны, при этом на крытых ледовых аренах не может одновременно находиться более 30 человек. Раздевалки на территориях открытого льда должны быть закрыты, а в зданиях торговых центров деятельность катков вовсе приостанавливается. Новые требования уже начали исполняться.

На сайте общественного пространства «Новая Голландия» сказано, что вход в зоны проката коньков и камер хранения возможен только в маске. Впрочем, на фотографиях в соцсетях пересчитать людей в средствах защиты можно при помощи пальцев одной руки. Будут ли теперь организаторы ката-



↑ Во время катания на коньках близко друг к другу не приближаться. ФОТО: ТАСС

ния строже следить за соблюдением противоэпидемиологических мер, узнать не удалось. Пресс-служба «Новой Голландии» не смогла оперативно предоставить комментарий «ДП». Каток в «Новой Голландии», площадь которого превышает 2 тыс. м², заработал 14 ноября. В первый же день организаторы объявили в соцсетях об аншлаге. Аналогичная ситуация происходила и в следующие дни. И это несмотря на то, что один ледовый день в «Новой Голландии» включает в себя семь часовых сеансов катания. На территории петербургского арт-пространства «Севкабель Порт», где несколько дней назад заработал «Каток у моря», рекомендации или требования к ношению масок в правилах посещения пока отсутствуют.

При этом в 2020 году площадь катка увеличили до 2,1 тыс. м². Его вместимость — 300 человек (а согласно нынешним огра-

ничениям должно быть не более 210).

Ситуация со спросом в «Севкабель Порту» схожа с «Новой Голландией». В период тестового режима работы катка, который стартовал 14 ноября, ледовая площадка была заполнена людьми, о чём свидетельствуют снимки пользователей соцсетей. Такая же история произошла и в день официального открытия катка — 21 ноября.

Каждый сам за себя

Крытые катки тоже пока лишь готовятся к работе в соответствии с новыми ограничениями. Так, на сайте спортивного комплекса «Юбилейный» ведётся онлайн-продажа билетов на сеансы катания. В будние дни предусмотрено два или три сеанса часового пребывания на льду, в выходные — шесть. На каждый часовой сеанс катания к продаже доступно 45 билетов, хотя по новым правилам должно быть максимум 30.

В пресс-службе «Юбилейного» «ДП» сказали, что крытый каток для посетителей сейчас вовсе недоступен. По словам сотрудников спортивного комплекса, официальное открытие назначено на начало декабря, а сейчас каток открыт исключительно для фигуристов. Тем не менее на сайте подобного уточнения нет. Более того, на ресурсе отмечается, что билеты являются невозвратными и продаются только онлайн. Прокат коньков, впрочем, уже не предусмотрен. Нет информации, где нужно надевать маску. Сказано лишь, что при её отсутствии может быть отказано в посещении. Сообщается о рекомендации соблюдать дистанцию 1,5 м. Но в правилах катания такие требования не указаны.

Ледовый дворец не скрывает, что каток работает для массового катания, однако нахождение на льду возможно только в собственных коньках.

Заместитель генерального директора по правовым вопросам Ледового дворца Георги Николов рассказал «ДП», что спрос на катание на коньках в ноябре 2020 года превышает показатели аналогичного периода предыдущих лет. Он отметил, что вход в комплекс осуществляется только в масках, однако на льду эта мера не является обязательной. Георги Николов добавил, что подготовка к работе в условиях пандемии потребовала серьёзных затрат — в первую очередь на приобретение оборудования и нанесение социальной разметки внутри арены.

До встречи в 2021 году

Несмотря на близость зимы, некоторые катки до сих пор не открылись — например, площадка на территории развлекательного комплекса «Таврический сад». На официальном сайте организации отмену массовых катаний объясняют ссылкой

на постановление правительства от 13.03.2020 №121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)». Хотя этот документ полностью работу катков не запрещает.

Недавно в пресс-службе Смольного сообщили, что не будут заливать лёд и на юбилейной Рождественской ярмарке, которая пройдёт с 19 декабря по конец новогодних праздничных дней в центре Петербурга.

Вице-губернатор Евгений Елин объяснил это тем, что в этом году на мероприятии не ожидается столько гостей, сколько в 2019-м. Однако высокий спрос на других уже открытых площадках заставляет подвергнуть этот тезис сомнению.

Масочная проблема

В период пандемии звучали предложения заставить заниматься массовым катанием исключительно в масках. Специалисты такие инициативы отменяют.

При занятиях спортом дыхание учащается, становится более глубоким. Находясь в маске, человек вдыхает воздух, который только что вышел из лёгких, а в нём содержится значительное количество углекислого газа. Насыщения кислородом не происходит, такой спортсмен быстро почувствует слабость.

«Заниматься в маске спортом вредно, потому что ухудшается потребление кислорода лёгкими, весь смысл оздоравливающего эффекта физкультуры теряется», — уверен гендиректор Петербургского медицинского форума Сергей Ануфриев.

Несмотря на ограничения, цены на посещение льда пока находятся на уровне прошлого года. Будут ли их менять в связи с ужесточениями требований к работе, пока неизвестно.