

www.dp.ru

ЖКХ

Взять под козырёк

Жители квартала в Озерках просят
Смольный не использовать вход в их дом
как автобусную остановку → 6



ПОТРЕБРЫНОК

На хлеб не намажешь

Можно ли остановить рост цен на сливочное
масло → 2

Понедельник | 28.10.2024 | №117 (6032)
Цена: свободная

ФИНАНСЫ. Банк России вводит ипотечный стандарт → 10-11

И СТАР И МЛАД

Компании борются с кадровым
голодом, нанимая несовершеннолетних
и пенсионеров → 4-5



2 АКТУАЛЬНО

100

млрд рублей может достичь объём просроченных ипотечных кредитов в России по результатам 2024 года, посчитали в коллекторском агентстве «Доголовой консультант». По данным компании, доля неплатежей в портфеле выросла с 0,35% в начале года до 0,41% на 1 сентября.

ОТ РЕДАКЦИИ

Зелёный змий по графику

ИВАН ВОРОНЦОВ
редактор



Пока депутаты Законодательного собрания Петербурга продолжают обсуждать на заседаниях рабочей группы детали многострадального закона «о наливайках», в другом регионе СЗФО за дело взялись куда более радикально. Сперва губернатор Вологодской области Георгий Филимонов пригрозил популярным сетям алкомаркетов некими неприятными сюрпризами, после которых им якобы придётся уйти с рынка региона. Затем в Сети появился некий законопроект его авторства, в котором время легальной продажи алкоголя в рознице с 1 марта 2025 года предлагалось ограничить всего 2 часами в сутки — с 12 до 14 часов. Правда, как только об этом написал «Ъ», документ моментально пропал из открытого доступа, а в областном департаменте информационной политики заявили, что произошла техническая ошибка. В Сеть, оказывается, случайно попал документ, «который не является даже ещё проектом, вынесенным на общественное обсуждение» и «не отражает позицию властей Вологодской области». Таким образом, интрига сохраняется.

На сегодняшний день 2 часами в сутки продажа алкоголя ограничена только в одном российском регионе — в Чеченской Республике. Остальные ставят более широкие рамки — 11 часов (с 11:00 по 22:00), как в Петербурге, или 13 (с 09:00 до 23:00), как в Ленинградской области. И вполне понятно почему. Если представить, что в среднестатистическом российском городе купить алкоголь можно будет только пару часов в середине дня, то вокруг этого временного промежутка станут крутиться все планы. И не только у алкоголиков, но и у тех, кому вдруг потребовалось купить бутылку шампанского на семейное торжество. Придётся рассчитывать, когда можно сбежать с работы, чтобы попасть в заветное «окно». Ну а потом, отстояв очередь (а они, уж поверьте, будут очень длинными и нервными), у самого прилавка многие решат, что раз уж так вышло, то стоит брать не одну, а две. Или три. А так и сразу ящик. И не только игристого, но и чего покрепче. Чтобы потом снова не выстраивать планы на день вокруг графика работы алкомаркета.

Впрочем, есть и повод для оптимизма. Антиалкогольных кампаний в истории нашей страны было немало. И практически все они оставляли после себя не только язвительные анекдоты, но и выдающиеся художественные произведения. Например, фильм «Пёс Барбос и необычный кросс». Или юмористические песни Высоцкого («Скажи, Серёга!»). Так что, может, и у инициатив губернатора Филимонова будут положительные последствия.

В СТРАНЕ Зимний режим

«Автодор» вводит зимний скоростной режим на трассах М-11 «Нева» и М-4 «Дон». Летом на участках этих автодорог действовал повышенный скоростной режим: до 130 и 110 км/ч для легковых и грузовых автомобилей до 3,5 тонны. С 28 октября по 13 апреля 2025 года на отдельных участках этих дорог он будет отменён.

В МИРЕ «Золотой мяч»

В Париже сегодня состоится церемония вручения 68-й по счёту премии «Золотой мяч». В этом году впервые с 2003-го в списке претендентов не оказалось ни Месси, ни Криштиану Роналду. «Золотой мяч» ежегодно вручается журналом France Football с 1956 года и считается самой престижной наградой в мировом футболе.



← Чистая прибыль ОАО «РЖД» по РСБУ снизилась в январе-сентябре 2024 года в 3 раза в годовом измерении — до 44,7 млрд с 145,5 млрд рублей годом ранее

ФОТО: МИХАИЛ ТИХОНОВ

На хлеб не намажешь

ЦЕНЫ. Подорожание сливочного масла вызвано объективными тенденциями развития молочной отрасли.

По мнению большинства экспертов, масло дорожает прежде всего из-за роста себестоимости. Заместитель председателя правления ассоциации «Руспродсоюз» Дмитрий Леонов напоминает, что затраты на сырьё в августе выросли на 10–20% с начала года, логистика подорожала на 30–35%, упаковка — на 10–15%. Также влияют рост ключевой ставки, проблемы с обслуживанием иностранного оборудования. Не стоит забывать о наценке торговых сетей. Средние цены на сливочное масло в опте: 606,6 руб./кг, в рознице — 1040,7 руб./кг. Итого наценка более 70%, — подчёркивает Леонов.

Председатель президиума АКОРТ Игорь Караваев возражает, что причины роста цен именно на стороне производителей. «С начала года закупочные цены повышались несколько раз, в общей сложности более чем на 31%. Только в сентябре закупочная стоимость масла для торговых сетей выросла на 8%. Рост розничных цен на масло стабильно медленнее закупочных. В целом по крупнейшим торговым сетям средняя наценка на масло сливочное составляет 22%, а в низком ценовом сегменте находится в диапазоне 12,5–15,7% в зависимости от торговой сети», — утверждает он.

Рассматривать сливочное масло как продукт стоит в паре с сухим молоком, цена на которое в прошлом году снижалась. В то же время цены на жиры в молочной отрасли держались высокими. «Производители были вынуждены реализо-



↑ По данным Петростата, в сентябре килограмм сливочного масла в городе на Неве стоил 1263 рубля

ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРМОХИН

вывать продукцию в убыток, а выпадающие доходы компенсировали за счёт маржинальности, которая наблюдалась по маслу. Сливочное масло — молокоёмкий продукт. Сейчас рост цен на сырое молоко привёл к необходимости повышать отпускные цены или снижать производственные, чтобы минимизировать убытки», — поясняет заместитель председателя комитета МТПП по развитию предпринимательства в АПК и основатель «Petrova & Consulting» Марина Петрова.

Говоря о перспективах государственного регулирования цен на сливочное масло, эксперты подчёркивают, что рыночные методы ценообразования вносят меньше искажений

в бизнес-процессы. Однако некоторые признают, что ограничить предельную стоимость на время можно, чтобы снизить градус накала проблемы.

Дмитрий Леонов при этом напоминает, что ограничение цен на сахар не имело позитивных эффектов, сопровождалось спекулятивными процессами и отсутствием товара на полке. Эксперты указывают, что насытить рынок можно как стимулируя увеличение выпуска, так и через временное увеличение ввоза продукции из-за рубежа. Доцент кафедры экономики Президентской академии в Санкт-Петербурге Артём Голубев напоминает, что в прошлом году, когда наблюдались проблемы с куриными яйцами, осуществлялся их импорт из Турции и Азербайджана. «Некоторые договорённости о фиксации цен (после их уже заметного повышения) с производителями и торговыми сетями могут дать определённый эффект, но лишь на время (3–6 месяцев). За этот пери-

од нужно обеспечить рост предложения», — считает Голубев.

Кстати, ситуация вокруг сливочного масла напоминает ещё и о том, что молочная отрасль стоит на пороге нового витка развития. Нужны крупные, инвестиционные проекты, которые подразумевают глубокую переработку молока, высокотехнологичное оборудование и специальные меры господдержки. Нужно разработать программу, которая поддержала бы производителей, например в части сырого молока, уверена Марина Петрова.

«Более того, пара «масло — сухое молоко» ориентирована на экспорт. При низкой себестоимости мы могли бы выйти на достойный уровень. Рынки, которые прошли эти циклы, например свинина и курица, когда-то находились в той же ситуации, в которой сейчас молочка. Поэтому потенциал для развития у отрасли точно есть», — уверена эксперт.

ДАРЬЯ ДМИТРИЕВА
daria.dmitrieva@dp.ru

221

тыс. тонн сливочного масла произведено в РФ за январь-август 2024 года

Газета основана 25.05.1993
Редакция: 197024, Санкт-Петербург, Инструментальная ул., 8, лит. В
gazeta@dp.ru ☎ 326 9700, 328 3048, факс 326 9701

Главный редактор: Павелский И.А. ip@dp.ru
Заместитель главного редактора: Жуков А.В. andrey.zhukov@dp.ru
Тарануха А.С. anton.taranukha@dp.ru
Отдел «Новости компаний»: Кетиков А.В. alexey.ketikov@dp.ru

Отдел «Свой день»: Воронцов И.В. ivan.vorontsov@dp.ru
Отдел «Недвижимость»: Лобановский А.С. aleksandr.lobanovskii@dp.ru
Отдел производства: Кузьмина Н.Ю. natalia.kuzmina@dp.ru

Любое использование материалов «Делового Петербурга», включая частичную или полную перепечатку в том числе в электронном виде, допускается только с письменного согласия редакции. При использовании материалов ссылка на «ДП» обязательна. Приёмные материалы 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.

Учредитель и издатель: АО «ДП Бизнес Пресс», 197024, г. Санкт-Петербург, ин. тер. г. МО «Аптекарский остров», Инструментальная ул., 8, лит. В, пом. 04

Генеральный директор: Матвей Г.О.
Операционный директор: Шелудяко Н.Н.
Отдел рекламы: reklama@dp.ru ☎ 326 9744
Отдел доставки: ☎ 354 5334
Претензии по доставке газет: отдел распространения «ДП»

☎ 326 9720, subsc@dp.ru
000 «Урал-Пресс СПб» — ☎ 378 6644
Подписные индексы: 51584 — по Санкт-Петербургу; 10943 — по Ленинградской области
Типография: ООО «Типографский комплекс «Левиз», 190020, Санкт-Петербург, ин. тер. г. МО «Аптекарский остров», наб. Обводного

го канала, 138, корп. 1, лит. В, пом. 4-Н-6-часть, ком. 513-часть. Время подписания в печать: Установленное: 21:45 фактическое: 21:45 № заказа: 26/17

Цена свободная 5700 экз.



Последствия (манипуляций Запада с российскими активами. — Ред.) приведут к большей фрагментации и торговли, и расчётов, и финансовых рынков. Потому что отход от того, что раньше использовалось как практически единая валюта для расчётов и для сбережений, очевиден.

Иван Чебесков
заместитель министра финансов



Пошли на рекорд

ФИНАНСЫ. Банк России под конец года стал более решительным: подняв ключевую до 21% годовых, он готов повысить её до 23% в декабре.

Ключевая ставка достигла исторических максимумов. С учётом пятничного повышения до 21% годовых её среднее значение за 2024 год повысилось до 17,5%. Согласно обновлённому прогнозу ЦБ РФ, в 2025 году средняя ключевая составит 17–20%, тогда как в июле предполагался диапазон 14–16%. В 2026-м среднегодовая оценивается уже как 12–13% (против 10–11%). На приемлемом уровне 7,5–8,5% годовых глава Банка России Эльвира Набиуллина рассчитывает увидеть ключевую только в 2027 году.

До конца года состоится ещё одно заседание совета директоров ЦБ (20 декабря). На нём ключевая может быть повышена ещё на 2 п. п., до 23%, — такой вариант Набиуллина не исключила. Впрочем, на прошедшем заседании



↑ Перегрев экономики оказался сильнее, чем ожидалось, говорит Эльвира Набиуллина ФОТО: ТАСС

совет директоров рассматривал несколько вариантов — повышение до 20% и выше 21%.

Новый уровень ключевой (предыдущий максимум 20% годовых был в марте 2022-го) эксперты уже назвали «похоронами кредитования». Однако ставки по накопительным счетам у отдельных банков ещё на прошлой неделе были повышены до 22–23% годовых. Вполне вероятно, до этого уровня на текущей неделе начнут подтягиваться и остальные. «Значительно-

го замедления общей кредитной активности пока не наблюдается. Интерес населения к срочным банковским вкладам в августе и сентябре возрос. Рост доходов по-прежнему позволяет одновременно и больше тратить, и больше сберегать. Наше сегодняшнее решение усилит сберегательную активность населения», — подчеркнула глава ЦБ РФ.

Вместе с тем целевой ориентир по годовой инфляции 4% годовых (сейчас она превысила 9%) будет достигнут, как и планиро-

валось ранее, в 2026 году. Исключительно благодаря жёстким действиям регулятора в 2025-м она будет колебаться, как рассчитывает Банк России, в диапазоне 4,5–5,5%. В прогноз уже заложен летний рост тарифов на ЖКХ и ж.-д. перевозки.

Решение поднять ключевую сразу на 2 п. п. стало для многих неожиданным: аналитики традиционно ждали от ЦБ РФ нерешительных действий (+1 п. п. для того, чтобы оставить задел для повышения ещё на 1 п. п. до конца года). В сентябре большинство ожидало шаг повышения на 2 п. п. (а получился +1 п. п.). Тогда члены совета директоров тоже обсуждали несколько вариантов, но остановились на более мягком. Но, как и предполагал «ДП», регулятор вновь решил удивлять рынки. И, судя по значению ключевой, решил вспомнить про возможность шоковых действий, как это было весной 2022-го.

ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ
evgeny.petrov@dp.ru

ОЖИДАНИЯ

Оценка новой реальности

На фоне пятничных новостей индекс Мосбиржи потерял 2%, опустившись к закрытию торгов до 2662 пунктов. Текущая неделя начнётся с оценок нового значения ключевой и сигналов регулятора о дальнейшем ужесточении монетарной политики. И при этом будет удлинённой: торги перед выходным днём в понедельник, 4 ноября, будут проходить в том числе в субботу, 2 ноября.

«Повышение ключевой существенно увеличивает нагрузку на обслуживание корпоративного долга, что может обусловить коррекцию на фондовом рынке. Причиной станут не только отток ликвидности в безрисковые инструменты, но и ухудшение финансовых показателей компаний», — полагает аналитик «Цифра брокер» Кирилл Климентьев.

Цены продолжают падать, в условиях высокой инфляции выигрывает прежде всего ретейл, который способен переложить рост цен на потребителей. Фаворит в секторе — X5 Group, которая 24 октября опубликовала результаты по МСФО за 9 месяцев 2024 года. Но так как ценные бумаги X5 не будут торговаться на бирже до января 2025 года, инвесторы будут рассматривать покупку бумаг других эмитентов. При этом повышение ставки негативно повлияет на рынок облигаций — их котировки продолжат падать.

«Среди аутсайдеров остаются компании с высоким уровнем долга, такие как «Сеgezа», «Мечел», «М. В. Идео», а также представители чёрной металлургии. Цены на основные металлы сейчас не растут, а расширенные производств нецелесообразно: ожидаемая доходность от таких инвестиций ниже текущей безрисковой ставки», — считает Климентьев.

В российском корпоративном сегменте в ближайшие дни ожидается публикация финансовых результатов за III квартал по МСФО у ВТБ (28 октября) и Сбербанка (31 октября), по РСБУ — у «Аэрофлота», «Юнипро» и «РусГидро». В четверг совет директоров «Европлана» рассмотрит рекомендации по дивидендам. Также к интересным новостям можно отнести данные по объёму торгов Мосбиржи за октябрь. На макроэкономическом фронте выйдут данные по ВВП, розничным продажам и уровню безработицы России в сентябре.

На мировых рынках неделя будет насыщенной на события. Сезон квартальных отчётов из наиболее крупных мировых компаний продолжат Alphabet, Visa, AMD, McDonald's, Pfizer, HSBC, PayPal, Microsoft и другие. Предстоит публикация ежемесячных данных по рынку труда США, предпочитаемый ФРС индикатор инфляции — базовый ценовой индекс потребления, личные доходы и расходы в США, предварительные оценки потребительской инфляции в Германии и евроzone за октябрь, ВВП Германии, еврозоны и США за III квартал. «Рынок продолжит оценивать макроэкономическую статистику в контексте будущей монетарной политики, при этом ФРС США проведёт очередное заседание уже в ноябре», — замечает аналитик ИК «Велес Капитал» Елена Кожухова. По её словам, в Китае сохраняется неопределённость в отношении эффективности объявленных мер стимулирования экономики, подробности о которых ждут на заседании Всекитайского народного конгресса (4–8 ноября).

«Индекс Мосбиржи на текущей неделе может находиться на уровне 2650–2700 пунктов», — оценивает Климентьев. — Курс будет в диапазоне 96–97 рублей за доллар США, евро — 102–105 рублей, китайский юань — 13,5–13,6 рубля».

ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ
evgeny.petrov@dp.ru

В обход рамок

БЕЗОПАСНОСТЬ. Пятничное происшествие в гипермаркете сети «О'Кей» на проспекте Космонавтов, где неадекватный мужчина с ножом напал на посетителей, спровоцировало начало дискуссии о том, как не допустить подобных случаев в дальнейшем. Мнения экспертов по этому поводу разделились.

В пресс-службе сети гипермаркетов «О'Кей» подчёркивают, что безопасность посетителей является одним из приоритетов компании. А также напоминают, что меры безопасности на предприятиях розничной торговли определяются целым рядом регламентов, как государственных, так и корпоративных. Однако магазины относятся к общественным местам, доступ в которые открыт для всех.

«Действующие нормы и меры безопасности на опыте доказали свою эффективность — подав-

ляющее число инцидентов решаются моментально и без последствий. В рамках пятничного инцидента весь персонал сети действовал профессионально и оперативно, в итоге осуществив задержание нападавшего своими силами. Каждый инцидент мы тщательно изучаем и при необходимости вносим изменения в регламенты по безопасности», — отметили в сети.

Партнёр агентства M.A. Research, руководитель направления «Ретейл» Анна Синявская считает: чтобы обезопасить потребите-

лей в сфере торговли, нужно более тщательно подходить к найму охранной организации, проводить регулярные проверки работы охранников. Можно увеличить штат охраны, провести тренинги среди персонала, как себя вести в такой ситуации.

«Но, если честно, от людей с неуравновешенной психикой довольно трудно защититься. Не поставив же рамки во всех магазинах», — добавляет эксперт.

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Наталия Астахова оценивает ситуацию более резко. «При нормальном уровне безопасности в городе или стране людей в магазинах не калечат и не убивают. Нынешние меры безопасности в Петербурге не назовёшь

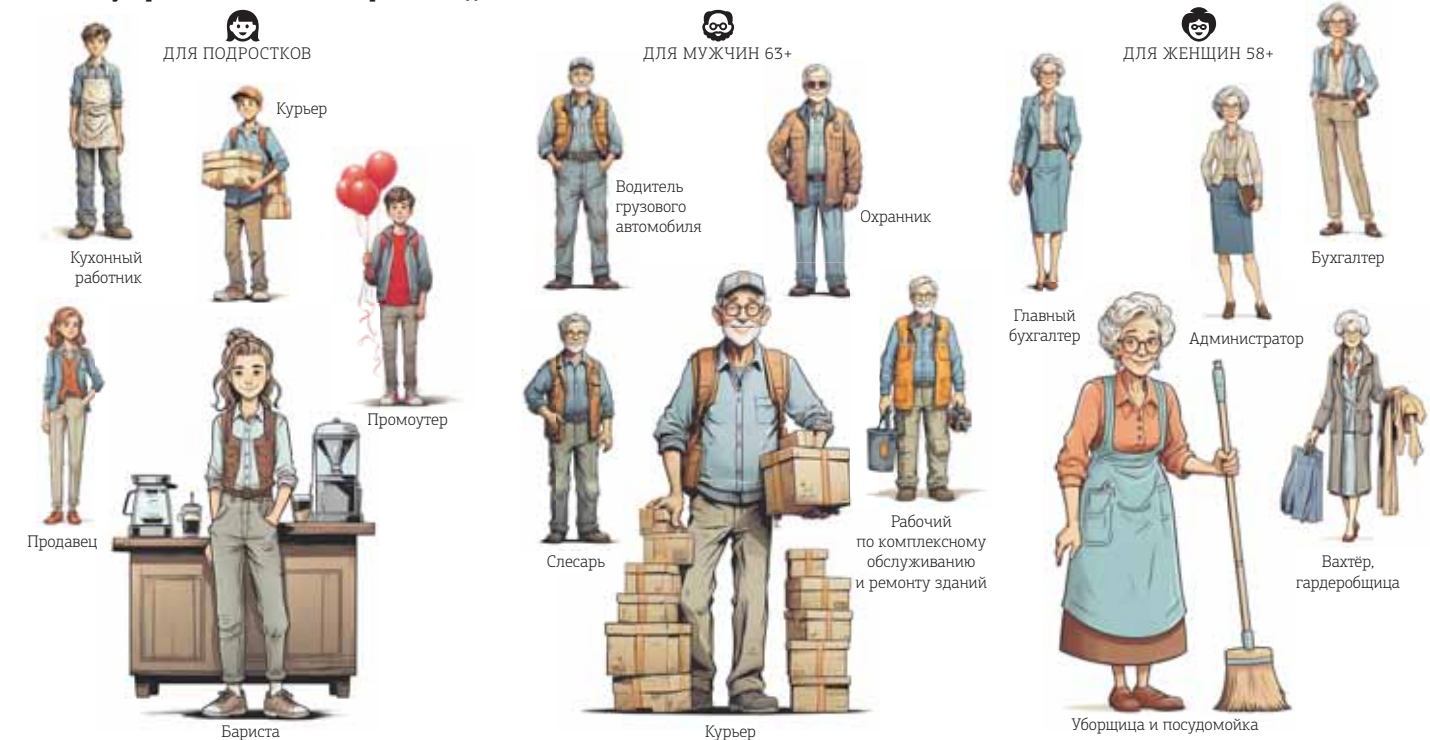
нормальными. Разумеется, их надо усилить, и не только в магазинах», — утверждает она.

По мнению Наталии Астаховой, полиция в первую очередь должна принимать превентивные меры для недопущения подобных происшествий. «Такие события могут происходить предсказуемо: третий год подряд в стране стремительно нарастает уровень агрессии. Сообщения об убийствах, насилии стали столь же привычными, как и новости о задержании чиновников-коррупционеров. Странно, что только сейчас поднимается вопрос о низкой общественной безопасности. Но лучше поздно, чем никогда», — подчёркивает депутат.

ДАРЬЯ ЗАЙЦЕВА
daria.zaytseva@dp.ru

4 ТЕМА НОМЕРА

Самые популярные вакансии в октябре 2024 года



ИСТОЧНИК: SUPERJOB

И стар и млад

ТРУД. Чтобы справиться с кадровым голодом, петербургские компании стали активнее приглашать на работу несовершеннолетних и пенсионеров. За год спрос на таких соискателей вырос в 2 раза.

Петербургские работодатели стали активнее приглашать на работу несовершеннолетних и возрастных сотрудников. Хотя раньше именно эти категории нередко подвергались дискриминации при трудоустройстве. Как подсчитали в hh.ru СЗФО, с начала 2024 года молодым петербуржцам были доступны около 4 тыс. вакансий — это на 49% больше, чем годом ранее. Только за последний месяц компаний разместили более 500 новых вакансий, на 60% больше, чем в сентябре.

Дорогу молодым

По словам директора hh.ru СЗФО Юлии Сахаровой, самые распространенные варианты работы для молодых соискателей в Петербурге собраны в сферах обслуживания, общественного питания, торговли, доставки товаров и административного персонала.

Например, в торговой сети «Пятёрочка» (входит в состав X5 Group) заметили приток молодых людей до 16 лет и стали целенаправленно выстраивать работу с ними. «Мы ввели новую роль в штатное расписание — работник торгового зала. Это сотрудник, не вовлечённый в работу с алкогольной и табачной продукцией. Также мы изменили и сделали более гибкими графики, чтобы у ребят была возможность подработки. Только за лето на пилотных площадках у нас работали более 4 тыс. молодых специалистов (до 16–17 лет). 20% из них остались в «Пятёрочке». Мы планируем и дальше развивать взаимодействие, так как привлечение и вовлечение молодёжи позволяет успешно справиться с дефицитом кадров, становиться точкой притяжения для молодых клиен-

тов и ускорять автоматизацию бизнеса. У ребят много идей, они быстрее интегрируют новые технологии в рутинные процессы», — рассказали «ДП» в пресс-службе X5 Group.

В «Ленте» впервые начали трудоустраивать подростков на лето в 2023 году, преимущественно детей сотрудников. В компании создана должность «работник магазина», в обязанности которого входят выкладка и фасовка товара, смена ценников и проверка сроков годности.

«Подростки трудятся по облегчённому графику в соответствии с возрастом и учебным планом. Такие сотрудники не выходят в смены по ночам, в праздничные и выходные дни. Компания предлагает официальное оформление, еженедельные выплаты, премии, льготные обеды, дополнительные скидки для сотрудников, обучение и надбавки за стаж: доплата получают спустя 3 месяца после оформления. Зарплата зависит от количества отработанных часов. В большинстве случаев подростки трудоустраиваются на лето, но есть те, кто остаётся на более долгий срок», — рассказала «ДП» директор по персоналу «Ленты» Татьяна Юркевич.

В проекте «Начни карьеру в О'Кей» несовершеннолетним предлагают по-



↑ **Спектр возможностей становится шире и у молодёжи, и у людей старшего поколения**
ФОТО: АГЕНСТВО «МОСКВА»

зиции помощника продавца или помощника повара. Среди тех, кто трудоустраивается по программе, много детей сотрудников.

«Ашан» тоже начал трудоустраивать детей сотрудников компании в 2023 году. Тогда на работу наняли около 500 подростков. А в 2024 году «Ашан» вышел на открытый рынок и принял на работу около 2 тыс. подростков по всей стране, рассказали «ДП» в пресс-службе компании.

В торговой сети молодым соискателям предлагают должности работников магазина или офиса. В соответствии с российским законодательством с подростками заключают срочный трудовой договор, позволяющий совмещать работу с обучением. Для таких сотрудников

сокращена продолжительность рабочего времени.

Ценные кадры

Активно принимают на работу подростков в сферах общественного питания и в гостиничном секторе.

Во «Вкусно — и точка» сейчас работают более 60 тыс. сотрудников, из них более 70% — молодёжь в возрасте от 15 до 25 лет. Для несовершеннолетних предусмотрены специальные условия труда, соответствующие требованиям Трудового кодекса, рассказали «ДП» в пресс-службе компании. К примеру, летом, при получении справки с места учёбы, сотрудники от 16 лет могут работать до 7 часов в день, а во время учёбы — до 4 часов. Пятнадцатилетние сотрудники во время

каникул работают до 5 часов, а во время учёбы — до 2,5 часа.

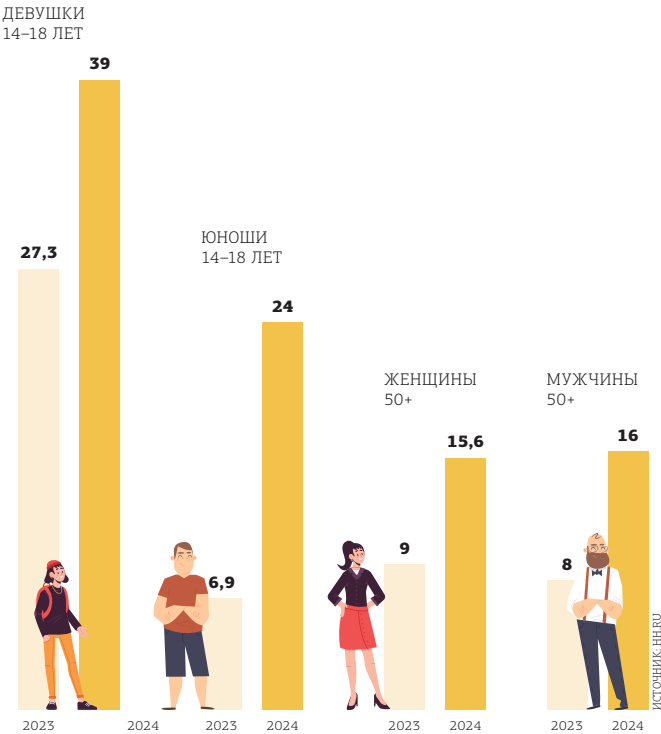
В сети «Теремок» подход в отношении найма несовершеннолетних начал меняться 2 года назад. Летом 2023 года компания открыла и заполнила более 200 вакансий для кандидатов от 16 лет. В этом году предложили работу самым молодым кандидатам — от 14 лет.

«Всего в 2024 году мы приняли на работу 211 сотрудников от 14 до 18 лет. Четверть из них продолжают работать в компании и после окончания каникул, совмещая свой график с учёбой», — рассказала директор по управлению персоналом компании «Теремок» в Петербурге Юлия Абраменко.

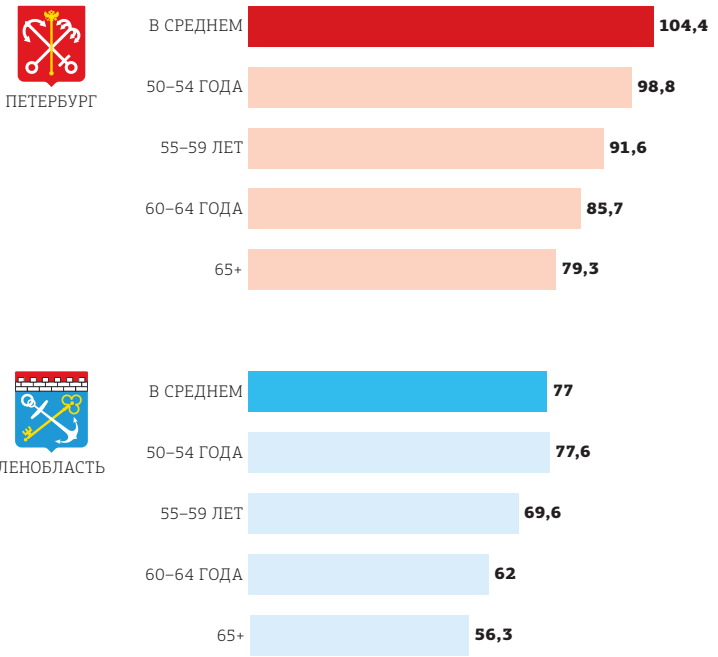
Для несовершеннолетних кандидатов «Теремок» разработал новые должности: сборщик заказов и помощник по сервису. Также молодёжи предлагают позицию помощника повара-кассира. Такие сотрудники не работают с кассой и не используют плиту. А их рабочие часы ограничены небольшими временными промежутками.

HRD сети Wone Hotels Екатерина Овчинникова отмечает, что в гостиничном бизнесе тенденция нанимать несовершеннолетних актуальна уже несколько лет.

Количество приглашений на работу, тыс. в месяц



Средняя начисленная зарплата, тыс. руб.



«Мы наблюдаем этот тренд не только в таких подразделениях, как служба приёма и размещения, но и в ресторанной службе. У нас во всех трёх отелях есть несовершеннолетние, которых мы сначала берём на практику, а затем трудоустраиваем на лето, пока идут каникулы. В будущем, если они хотят, мы принимаем их в основной штат на кухню. Мы практикуем такой подход несколько лет, и он показывает хорошие результаты», — подчёркивает Екатерина Овчинникова.

Подростков привлекают к работе на завтраках, когда в ресторане идёт большой поток посетителей. Летом прошлого года это заинтересовало примерно 10 школьников. В этом году во время каникул в отелях трудились уже 20–30 подростков.

Серебряный возраст

В условиях кадрового голода работодателями стали чаще приглашать на работу и возрастных петербуржцев. Так, женщины старше 50 лет получают каждый месяц около 15,6 тыс. приглашений на работу, на 42% больше, чем в 2023 году. Мужчины от 50 лет и старше отправляют ещё больше приглашений — более 16 тыс. ежемесячно. Это на 50% больше, чем годом ранее.

Аналитика hh.ru показывает, что возрастным соискателям работодатели чаще всего предлагают работу в сфере административного персонала (секретари, менеджеры, администраторы), безопасности (охранники), финансов (бухгалтеры), домашнего персонала (сиделки, воспитатели, няни) и транспорта (водители, курьеры, логисты).

Собеседники «ДП» подчёркивают, что у них нет верхнего ограничения по возрасту. Во многих магазинах, ресторанах и отелях работают сотрудники предпенсионного и пенсионного возрастов. Причём возрастные соискатели имеют право претендовать на те же вакансии и зарплату, как и кандидаты 20–35 лет.

Как рассказал «ДП» управляющий партнёр юридической компании 4R Group Михаил Бойцов, Трудовым кодексом РФ не установлены особенности трудового договора с лицами предпенсионного и пенсионного возрастов. Работодатель вправе предоставить такому работнику любые особые условия труда по продолжительности рабочего времени, количеству рабочих смен в неделю или месяц.

На практике компании часто идут на уступки людям в возрасте и предлагают им гибкий формат работы. Например, в X5 Group работают с пенсионерами не первый год. Им предлагают короткие графики и неполные смены — от 2 до 4 часов вместо 8–10 часов, что привлекает сотрудников старше 55 лет.

В сети «Теремок» сейчас около 10% сотрудников старше 55 лет и около 2% — старше 60 лет. Большинство из них занимают должности повара-кассира и хозяйки зала. Поскольку их сфера работ подразумевает физические нагрузки и работу на ногах, компания старается её снизить. По словам Юлии Абраменко, «Теремок» занимается автоматизацией работы и улучшением условий труда, ориентируясь в том числе на обратную связь сотрудников.

АЛИНА КИЗЬЯКОВА
alina.kizyakova@dp.ru

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



АННА ЛАРИОНОВА
директор по маркетингу платформы Ventra Go!



ЮРИЙ ГИЗАТУЛЛИН
основатель IT-компании TIQUM, PropTech-проекта Йорта, HR-агентства it_smiles



ЮЛИАН ТЫРНОВ
основатель и директор сервиса автоматизации найма Huntlee (резидент «Сколково»)

На рынке труда продолжают прогрессировать закономерности, появившиеся ещё в прошлом году. Низкий уровень безработицы и острая нехватка линейных работников особенно ощущается в ретейле и e-commerce. Кадровый дефицит заставляет бизнес искать новые способы закрытия позиций, в том числе расширяя возрастную воронку привлечения исполнителей. С учётом того, что линейные позиции не требуют специальных навыков и опыта, компании всё больше обращают внимание в сторону как молодого, так и старшего поколения. И активнее привлекают их на работу. Рост популярности платформ гибкой занятости также способствует тому, что бизнесу становится проще взаимодействовать с работниками разных возрастов и выводить их на временные задачи.

Несовершеннолетние сотрудники чаще всего более обучаемы, активны и готовы ко всему. Потому что они молодые, им важен любой опыт. Кроме того, для них, как правило, острее стоит финансовый вопрос. Поэтому они готовы работать много и за меньшую плату.

Возрастные сотрудники имеют огромный опыт и знания, часто более ответственные и дисциплинированы. И, что самое главное, готовы работать за меньшие деньги. Сегодня, в условиях кадрового голода и финансовых проблем в мире, для многих сфер именно возрастные сотрудники становятся самыми ценными кадрами.

Для несовершеннолетних работодатели обязаны предоставлять сокращённый рабочий день, более гибкие условия, включая возможность совмещения работы с учёбой. А также соблюдать строгие нормы по охране труда. Возрастным сотрудникам нередко предлагают частичную занятость, гибкий график или удалённую работу, что учитывает их потребности в более сбалансированном графике.

Несмотря на стереотипы, возрастные сотрудники считаются достаточно надёжными благодаря опыту, лояльности и ответственности. Молодые сотрудники могут не иметь такого опыта, но при правильном управлении часто проявляют высокую заинтересованность и готовность учиться.

6 НОВОСТИ БИЗНЕСА



ФОТО: YANDEX.RU/MAFS

Не взяли под козырёк

ТРАНСПОРТ. Жители ЖК «Орловский каскад» проиграли в первой инстанции спор со Смольным, в котором просили не исполнять вход в их дом как автобусную остановку.

Иск к комитетам по транспорту и по развитию транспортной инфраструктуры подавало товарищество собственников жилья «Орловский каскад». Дело рассматривалось в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

ТСЖ просило демонтировать автобусную остановку «Десятинный переулок» (Приморский район Петербурга), расположенную на углу с Малой Десятинной улицей. Через неё ходят три автобусных маршрута. Прежде жильцы писали в комитет по транспорту с просьбой «прекратить использовать крыльцо и навес многоквартирного дома в целях ожидания транспорта». Для этого нужно было установить павильон. Но в установке было отказано «ввиду невозможности».

Как сообщила «ДП» представляющая интересы истцов юрист Виктория Орлова, решение планируют обжаловать после того, как с ним внимательно ознакомятся. По её словам, в результате транспортной реформы регулирование меняется, вносятся изменения в градостроительные нормы. «Пока очень мало практики по остановочным пунктам», — подчёркивает Орлова. По словам юриста практики разрешения споров Rightmark Group Анны Быковской, существуют чёткие стандарты, которым должны соответствовать остановки. По ГОСТу они должны иметь площадки (остановочную, посадочную и ожидания), тротуары или пешеходные дорожки, навес, скамейки и прочие удобства. По тем же нормативам посадочные площадки остановок в районах с холод-

ным климатом должны иметь павильоны для пассажиров, а с умеренным или жарким — навесы.

«Суд отказал в удовлетворении требований жильцов дома по нескольким причинам. Прежде всего истцом был выбран ненадлежащий способ защиты права: заявлено требование об обязанности демонтировать автобусную остановку, в то время как доказательств того, что автобусная остановка была установлена, в материалы дела не представлено», — говорит юрист.

Также истец отказался от проведения судебной экспертизы, которая могла бы подтвердить несоответствие остановочного пункта требованиям законодательства. Наконец, требование было заявлено ТСЖ в отсутствие полномочий. Как указал суд, из содержания протокола общего собрания собственников помещения МКД не следует, что ТСЖ переданы полномочия на предъявление в суд требований об обязанности третьих лиц устранить нарушения права собственности, не связанные с лишением владения.

«В данном случае, если бы граждане обратились с коллективным иском в суд с требованием привести остановочный пункт в соответствие с установленными законом и госстандартом требованиями, а также настояли бы на проведении судебной экспертизы, шансы на успех значительно бы возросли», — добавила Анна Быковская.

«ДП» направил вопросы в комитеты по транспорту и по развитию транспортной инфраструктуры.

ВАДИМ КУЗЬМИЦКИЙ
vadim.kuzmitckii@dp.ru

Переоценка рисков

ЮНИКРЕДИТ БАНК ОБЖАЛОВАЛ РЕШЕНИЕ СУДА О ВЗЫСКАНИИ С НЕГО 62,5 МЛН РУБЛЕЙ В ПОЛЬЗУ ОПЕРАТОРА АЭРОПОРТА ПУЛКОВО

В 9-й Арбитражный апелляционный суд поступила жалоба Юникредит Банка на решение Арбитражного суда Москвы, который в сентябре взыскал с финансового учреждения в пользу петербургского ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС, оператор аэропорта Пулково) 62,5 млн рублей неосновательного обогащения и 12,5 млн рублей процентов. Процессы стали следствием разбирательств между банком и оператором аэропорта в Арбитражном центре при Российском союзе промышленников и предпринимателей (АЦ РСПП, третейский суд).

В пресс-службе ВВСС пояснили, что причиной судов стали разногласия из-за размера платежа по финансовому договору о хеджировании процентных рисков. «Условия договора являются коммерческой тайной и не подлежат разглашению третьим лицам. Это первый банк, с которым судится ООО «ВВСС», — уточнили в компании.

Юникредит Банк не ответил на запрос «ДП».

Согласно отчёту, у ВВСС два соглашения с Юникредит Банком. Был оформлен финансовый инструмент — покупка процентного свопа. Он применяется

для страхования рисков изменения плавающей процентной ставки по кредитным линиям, оформленным в евро с привязкой к Euribor (европейская межбанковская ставка предложения). Выплаты нужно производить, если произойдут резкие движения компонента плавающей ставки в ту или иную сторону.

Так, в 2011–2013 годах у ВВСС была зафиксирована ставка 2,26% годовых

в евро, в 2013–2015 годах — 3,85%, с декабря 2015-го — 4,505%. Максимальный объём захеджированных кредитов в других банках в 2011–2024 годах составил 304,5 млн евро.

В декабре 2022 года в третейском суде ВВСС потребовали от Юникредит Банка 251,6 млн рублей неосновательного обогащения (уплата по договорам процентных свопов), 65,8 млн рублей процентов и 2,6 млн арбитражного сбора. В 2015–2022 годах банк получил от ВВСС 251,6 млн рублей. Юникредит Банк восполнял ставки при отрицательном значении Euribor, и ввёл ВВСС в заблуждение, уверив его сотрудников в обязанности клиента уплачивать такие суммы, указано в материалах спора.

Досье
Арбитражные споры «Воздушных ворот Северной столицы»,
дел

2022 год	13
2023 год	16
2024 год	18

Источник: информационная база «Электронное правосудие»

Всё выше и ниже

НЕДВИЖИМОСТЬ. Setl Group приобрела ещё 12 га в Невском районе, на которых может построить малоэтажное жильё в дополнение к соседним высоткам.

Как стало известно «ДП», в начале октября ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт» приобрело два участка общей площадью более 12 га между Большим Смоленским пр. ул. Седова и железнодорожной веткой и в тот же день оформило их как залог по ипотеке. В выписках Росреестра нет данных о предыдущих собственниках земли, но известно, что это бывшая территория Невского завода. В 2021 году Setl Group приобрела и начала застраивать часть территории этого предприятия — ближе к пр. Обуховской Обороны. Проект получил название ЖК «Астра Континенталь». В конце того же года был представлен эскиз застройки всего квартала вдоль Большого Смоленского пр. — от ул. Седова до пр. Обуховской Обороны.

Интересно, что на том эскизе большинство домов нарисованы многоэтажными, градостроительный регламент это позволяет для данной территории. Между тем на днях комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга выдал на два новых участка Setl Group градостроительные планы с предполагаемым видом использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, то есть не выше четырёх этажей.

В Setl Group не стали рассказывать о планах застройки участков, сообщив лишь, что это будет продолжение проекта ЖК «Астра Континенталь». Стоит отметить,

что в других своих проектах масштабной застройки девелопер совмещает разные форматы жилья. Например, в проекте «Солнечный город» малоэтажные кварталы соседствуют со средними и многоэтажными.

Не исключено, что снизить плотность застройки в компании захотели, чтобы не брать чересчур высоких социальных обязательств по строительству школ, детсадов и т. д. Также вполне возможно, что малоэтажка будет выше классом, чем жильё по соседству, и, следовательно, дороже.

Сейчас в районе «Елизаровской» жильё в новостройках продаётся в среднем по 348 тыс. рублей за 1 м², подсчитали в NF Group. Компания относит всё имеющееся на данный момент предложение к массовому сегменту. Кроме двух проектов Setl Group рядом строятся комплексы компаний RBI и «Эталон».

«Новые жилые комплексы в локации реализуются преимущественно путём редевелопмента территорий. При этом в настоящее время здесь остаётся ещё много непроектированных промышленных

зон: это, с одной стороны, создаёт возможности для дальнейшего развития, а с другой — является недостатком: негативно сказывается на качестве видовых характеристик возводимого жилья, а также уровне безопасности среды в целом», — говорит аналитик-консультант NF Group в Петербурге Ксения Фёдорова.

Впрочем, земля в промзонах продолжает продаваться — её распродаёт, например, банкротящееся АО «Компрессорный комплекс».

Среди преимуществ локации Ксения Фёдорова называет близость к центру города, хорошую транспортную доступность (как на личном, так и на общественном транспорте), сложившуюся инфраструктуру, невысокую плотность застройки.

Вскоре рядом начнётся строительство Большого Смоленского моста через Неву, что, с одной стороны, ещё больше улучшит транспортную доступность, а с другой — может создать дискомфорт жителям, став источником шума.

АЛЕКСАНДР ЛОБАНОВСКИЙ
aleksandr.lobanovskii@dp.ru



В августе 2023 года третейский суд частично удовлетворил требование петербургской компании, признав за ней право требовать возврата 125 млн рублей неосновательного обогащения. При этом третейский суд посчитал, что банк вправе оставить за собой половину этой суммы. По этому взыскал с ЮниКредит Банка только 62,5 млн рублей, 4,8 млн рублей процентов за пользование чужими деньгами и 1,3 млн рублей арбитражного сбора.

7 августа прошлого года банк перечислил BVCC более 68 млн рублей.

Однако оператор аэропорта не согласился с позицией третейского суда, что и привело к спорам в Арбитражном суде Москвы. Сначала в феврале этого года петербургская компания добилась отмены части решения третейского суда, касающегося снижения вдвое неосновательного обогащения, полученного ЮниКредит Банком. Это решение, оставленное в си-

ле апелляционной и кассационными инстанциями, и позволило BVCC в мае предъявить ЮниКредит Банку иск о взыскании 62,5 млн рублей неосновательного обогащения и 12,5 млн процентов.

«Компании часто включают арбитражные оговорки в договор, — поясняет советник Orchards Азат Ахметов. — Особенно часто их можно встретить в международных контрактах. Такие контракты раньше, как правило, содержали оговорки о разрешении споров в уважаемых европейских арбитражных институтах (LCIA, ICC и проч.)».

При этом, по словам эксперта, российские компании тоже довольно часто предусматривают арбитражные оговорки в своих внутренних контрактах, однако выбор они делают в пользу российских институциональных арбитражей (МКАС, АЦ РСПП, РАЦ при РИСА).

В отношениях между банком и клиентом сильной стороной обычно является банк, и именно он чаще всего устанавливает условие о подсудности споров, отмечает советник и руководитель практики разрешения споров и банкротства Maxima Legal Сергей Бакешин.

↑ **Оператор Пулково вступил в слишком сложные договорные отношения с ЮниКредит Банком**

ФОТО: ЛИДИЯ ВЕРЕЩАГИНА

«В данном случае между сторонами был заключён договор со сложными финансовыми условиями и, вероятно, стороны сочли, что в АЦ РСПП лучше смогут разобраться в хитросплетениях их отношений, чем в государственном арбитражном суде», — поясняет эксперт.

Сергей Бакешин отмечает, что заявления об отмене решений третейского суда подаются часто, но арбитражные суды в большинстве случаев отказывают в их удовлетворении, поэтому споры, подобные кейсу «BVCC & ЮниКредит Банк», возникают нечасто.

Это редкий случай применения ч. 4 ст. 234 АПК РФ (определение арбитражного суда по делу об оспаривании решения третейского суда), обращает внимание Азат Ахметов. По его словам, проблема заключалась в том, что ранее арбитражный суд отменил решение АЦ РСПП в части отказа в удовлетворении требований. «Поскольку третейский суд ошибся, BVCC пошли довыскивать сумму в государственный суд. Мне известно всего два дела, в которых отменялись решения АЦ РСПП, а довыскание в государственном суде по отменённому решению третейского суда — ещё более интересная задача», — говорит советник Orchards.

Эксперты, опрошенные «ДП», оценивают шансы ЮниКредит Банка на пересмотр дела в апелляции как низкие.

«Хеджирование рисков для бизнеса в условиях высокой неопределённости продолжает быть актуальным. Во-первых, это риск резкого изменения валютного курса. Компании-импортёры, а также производители, которые закупают иностранное оборудование, могут использовать валютное хеджирование, чтобы избежать потерь от возможной девальвации рубля. Во-вторых, пересмотр банковских ставок по существующим кредитам негативно сказывается на эффективности бизнеса, — рассуждает управляющий партнёр Evolution Consult Никита Демидов. — До недавнего времени основным инструментом хеджирования были форвардные контракты с банками. Такой формат был удобен, вписывался в систему «одного окна» взаимоотношений бизнеса и банка. После введения санкций рынок форвардных контрактов резко уменьшился, поскольку банки не смогли больше эффективно перекладывать риск форвардов через операции на западных финансовых площадках».

ДИМИТРИЙ МАРАКУЛИН, ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ

КОМФОРТНАЯ СРЕДА

Совместимые версии

Центр города, исторические локации, новые районы — единого мнения, каким должен быть процент узнаваемого «петербургского стиля» в новостройках каждой из этих территорий, пока нет. Но девелоперы привносят концептуальные решения.

Эксперты считают, что сегодня диалог о будущем облике Северной столицы весьма актуален. Представители более молодого поколения становятся активными потребителями, участниками профессионального строительного сообщества — привносят свежие идеи, меняют требования, задают новые стандарты. Кроме того, технологии не стоят на месте, появляются современные материалы. Да и исторический контекст с его разнообразием архитектурных стилей делает задачу непростой.

«Санкт-Петербург — город не только классических архитектурных ансамблей. Нельзя забывать и об архитектурных шедеврах стиля барокко. Кроме того, вся массовая застройка второй половины XIX века выполнена в разных вариантах эклектики. В начале XX века — модерн, а позже — авангард. Всё высокопрофессиональ-

но и образует единый объект Всемирного наследия ЮНЕСКО», — напоминает доктор архитектуры, профессор ФГБОУ ВО «СПбГХПА им. А.Л. Штиглица» Маргарита Штиглиц.

Если в историческом центре «вписать проект в окружающую застройку» — задача с вполне понятными вводными, то в локациях, где всё не так однозначно с точки зрения стилистических ориентиров, интегрировать объект в архитектурную ткань территории — либо процесс, который воспринимается как неизбежный в силу отсутствия чётких требований, либо вызов для девелопера. И возможность для нетривиальных идей, задающих тон будущему строительству.

Один из ярких примеров — Кировский район, где есть настоящие жемчужины эпохи авангарда, примеры дореволюционного классицизма, сталинского ампира, хрущёвки

и брежневки, «дома-корабли» серии 1–600ЛП, а также обширная промзона с индустриальной архитектурой. Выбор доминирующего стиля как «точка отсчёта» для новых проектов непрост. С другой стороны, в локации сильна традиция архитектурных экспериментов: так, например, здесь в 1927 году была построена первая советская школа — один из наиболее ранних примеров конструктивизма. Жилмассив как формат, кстати, тоже опробовали именно в Кировском районе.

Поэтому кажется вполне логичным появление именно здесь объекта размещения, апарт-отеля

11%
на столько средневзвешенная цена квартир и апартаментов в Кировском районе была выше стоимости жилья во всём Петербурге в первом полугодии 2024-го (NF Group)



Industrial Avenir, в котором девелопер решил объединить элементы, характерные как для локации, так и для архитектурного кода Петербурга. Объект должен был стать заметным визуально, привлекая внимание и чётко ассоциирующимся с Северной столицей — что нередко важно для гостей города.

«Мы не ставили задачу повторить или сделать, как раньше. Так архитектура не работает, — говорит коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов. — Нужно новое, в котором читаются мотивы классических решений. В данном случае неоклассических. Это достигается за счёт цветов фасадов в стиле классической па-

литры Петербурга. А также вертикальной ориентации фасадов с созданием подобия колонн и визуальным увеличением высоты этажей, с разделением здания на сегменты и сужением к верхней части».

В данном случае амбициозной целью стал «рестайлинг» локации. Этого Петербургу в сложившихся районах не хватает, замечают в ГК «ПСК». Как показывает пример другого апарт-отеля сети Avenir, расположенного также в Кировском районе, поток в локации постоянно растёт — а значит, необходимо расширение предложения, соответствующее современным представлениям о стиле, красоте и комфорте.

«Любое новое строительство — это улучшение локации: как сугубо визуальное, так и деловое. В коммерческих помещениях появляются новые экономические агенты, приходит бизнес, развиваются услуги, растёт налоговая база, появляются рабочие места. Иными словами, новый дом — это не просто дом и не только жильё, но целая совокупность улучшений. От социальной среды до сферы услуг. В случае с апарт-отелями это ещё и прямое развитие сферы гостеприимства. И конечно, такая важная составляющая, как улучшение облика исторических кварталов», — резюмирует Сергей Софронов.

ИРИНА ЕГОРОВА
gazeta@dp.ru

8 НОВОСТИ БИЗНЕСА

СОБЫТИЯ

Путин разрешил выкупить 25% в УК Пулково у немецкого акционера

Президент России Владимир Путин разрешил Orbit Aviation LLC приобрести 25% в уставном капитале «Холдинга ВВСС», управляющего петербургским аэропортом Пулково. Соответствующий указ опубликован. Управляющей компанией аэропорта Пулково является ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС). Доли в нём принадлежали ряду организаций через кипрский офшор «Талита трейдинг лимитед». В состав акционеров входят компании «ВТБ Капитал», «Фрапорт АГ», Суверенный фонд Катара, а также консорциум международных инвесторов. В конце прошлого года был создан «Холдинг ВВСС», куда фактически перешли доли акционеров в УК Пулково, включая иностранные. Новый указ даёт право приобрести 25% в «Холдинге ВВСС», принадлежащие «Фрапорт АГ» — немецкой компании, в том числе управляющей международным аэропортом Франкфурта. В пресс-службе «Воздушных ворот Северной столицы» сообщили, что оператор с учётом новых обстоятельств продолжит работу над второй очередью строительства аэропорта. С точки зрения менеджмента компании-оператора, новые инвесторы, которые смогут прийти на место немецких партнёров, должны помочь в реализации новых стратегических планов предприятия. /ТАСС/

РФ может снять ограничения на инвестиции из недружественных стран

Россия прорабатывает возможность снятия ограничений на новые инвестиции из недружественных стран и готова при определённых условиях оперативно решить данный вопрос, заявил заместитель министра финансов России Иван Чешков, находящийся в Вашингтоне для участия в осенней сессии руководящих органов Международного валютного фонда и Всемирного банка. «Да, мы этот вопрос прорабатывали и прорабатываем. То есть потребуются соответствующие изменения в законодательстве. Но скорость изменений зависит от запроса инвесторов», — сказал заместитель главы Минфина России. /ТАСС/

«Самолет» в III квартале сократил продажи на 45%

Девелопер «Самолет» в III квартале 2024 года сократил продажи первичной недвижимости на 45%, до 233,9 тыс. м², сообщила компания. «Компания лучше рынка прошла замедление темпов продаж в III квартале 2024 года, — прокомментировал гендиректор «Самолета» Андрей Иваненко (в среднем по России продажи в метрах в III квартале снизились более чем на 50%). — В отчётном квартале мы наращивали долю продаж более маржинальных продуктов с опцией без отделки, при этом сохраняя все опции нашего предложения с отделкой». В стоимостном выражении объём продаж снизился на 37% и составил 50,2 млрд рублей. Средняя цена выросла на 13%, до 212,4 тыс. рублей за 1 м². /Интерфакс/

Замглавы Комтранса Рената Ягудина отправили в СИЗО на два месяца

Смольнинский районный суд Петербурга удовлетворил ходатайство следствия о заключении под стражу заместителя председателя городского комитета по транспорту Рената Ягудина, обвиняемого в получении взятки в особо крупном размере, сообщили в объединённой пресс-службе судов. «23 октября 2024 года Ягудин был задержан в порядке ст. 91 УПК РФ. 24 октября ему было предъявлено обвинение. Вину признал частично. Суд ходатайство следствия удовлетворил, избрав Ягудину меру пресечения в виде заключения под стражу по 16 декабря 2024 года», — говорится в сообщении. /dp.ru/

Спрос на новые мотоциклы в Петербурге вырос на 70%

В Петербурге растут продажи мототехники. Согласно данным агентства «Автостат», за 9 месяцев 2024 года в городе было продано 2123 новых мотоцикла. Это на 70% больше, чем за аналогичный период 2023 года. Самыми востребованными марками стали китайский Voge (249 проданных мотоциклов, рост продаж на 84%), индийский Royal Enfield (170 единиц) и отечественный Regulmoto, продавший 154 штуки. /dp.ru/

Оттолкнулись от дна

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ КРУПНЕЙШЕЙ В РЕГИОНЕ ЧАСТНОЙ ВЕРФИ ЗАЯВИЛ ОБ УТРАТЕ ИНТЕРЕСА К СОВМЕСТНОМУ ПРОЕКТУ ЕЁ «ДОЧКИ» И СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ ИЗ ЧЕХИИ

Генеральный директор областной компании «Пелла — Ческе Лоденице» покинул подмосковные «Ческе Лоденице Рус» и «Акси». Представитель ленинградского судостроительного завода «Пелла» заявил об утрате интереса к чешскому проекту. Участники рынка считают это странным.

«У большой «Пеллы» планов нет...»

Компаний «Ческе Лоденице Рус» и «Акси» из Московской области инициировали процедуру самоликвидации в конце октября. Их с момента образования возглавлял Юрий Курачев, генеральный директор ООО «Судостроительная компания «Пелла — Ческе Лоденице» из Ленинградской области, совместной «дочки» крупнейшей в Чехии судостроительной компании České loděnice a.s и ООО «Пелла».

«Пелла» входит в бизнес-группу АО «Ленинградский судостроительный завод «Пелла» миллиардера Герберта Цатурова. Это самая крупная частная верфь на российском Северо-Западе.

Заместитель генерального директора ЛСЗ «Пелла» Сергей Иванов заявил «ДП», что на сегодняшний день чешско-российский проект судостроительному заводу «Пелла» неинтересен.

«Этой компанией управляет ООО «Пелла», сама большая «Пелла» этой компанией не занимается. У большой «Пеллы» планов, связанных с этой компанией, нет», — сказал Сергей Иванов.

Идея чешско-российского проекта — производство на верфи «Пеллы» в Отрадном земснарядов (судов технического флота, предназначенных для производства дноуглубительных работ и добычи нерудных строительных материалов) по технологии и с помощью оборудования České loděnice a.s. Чешская компания не поки-

нула СК «Пелла — Ческе Лоденице» после введения международных санкций, но сведений о её хозяйственной деятельности с тех пор нет. По данным СПАРК, 2023 год СК «Пелла — Ческе Лоденице» закончила с убытком. Другая информация в открытых источниках отсутствует.

У «Пеллы» и České loděnice a.s по 30% СК «Пелла — Ческе Лоденице». Основной владелец — столичное ООО «ПрофКонсалтИнвест» (предлагает услуги проектирования, строительства, изготовления и поставок технологического оборудования) с доходом за 2023 год 300 млн рублей.

Генеральный директор «Профконсалтинвеста» Андрей Зубков на предложение о комментарии не отреагировал.

В Подмосковье ничего не осталось

Судостроительная компания «Пелла — Ческе Лоденице» не осталась

Досье

→ ООО «Судостроительная компания «Пелла — Ческе Лоденице» зарегистрировано в декабре 2021 года в городе Отрадное Кировского района Ленинградской области.

→ Компания на 40% принадлежит московскому ООО «Профконсалт-инвест» Андрея Зубкова и Максима Аглыгузова, по 30% у чешской České loděnice a.s и ООО «Пелла», 100%-ной «дочки» АО «Ленинградский судостроительный завод «Пелла».

«Пеллы», уже будучи руководителем подмосковной «Ческе Лоденице», — надо полагать, он был одним из инициаторов проекта.

«Ческе Лоденице Рус» зарегистрирована в 2019 году в Пушкино с профилем «инженерно-техническое проектирование, управление проектами строительства, выполнение строительного контроля и авторского надзора». Компания не публикует финансовые результаты и юридического отношения к чешской České loděnice a.s, несмотря на название, никогда не имела — она принадлежит Альфие Явдак, которую СПАРК не находит ни в каком другом бизнесе.

«Акси» существует в Дмитрове с 2021 года, её

Тёмная лошадка

ИТ. Банковские приложения стали излюбленной мишенью для троянов. Жертвы таких атак рискуют лишиться всех средств на своих картах.

С начала 2024 года ежемесячное число заражений банковских мобильных приложений троянями увеличилось в 3,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, отмечают эксперты «МегаФона». Эти атаки угрожают не только конфиденциальности личных данных, но и финансовой безопасности пользователей.

В прошлом году на трояны, атакующие банковские мобильные приложения, приходилось всего 5–7% от всех зарегистрированных случаев заражений устройств. В этом их доля возросла до 20%. Специалисты считают, что доля подобных эксплоитов будет расти и далее.

Трояны распространяются разными методами. Часто пользователю отправляют

прямую ссылку для скачивания APK-файла с трояном, мотивируя кликнуть на неё через сообщение, разосланное по списку контактов.

Популярными способами распространения вредоносного ПО и фишинга остаются массовые рассылки в мессенджерах, по электронной почте и через СМС. За первые 9 месяцев этого года антиспам-системы «МегаФона» заблокировали свыше 3,5 млн подозрительных СМС.

Также ссылка на заражённый APK-файл может появляться в рекламных баннерах в сторонних приложениях и в push-уведомлениях от различных сайтов и сервисов. За пер-

вые три квартала 2024 года было выявлено более 135 тыс. таких мошеннических сайтов.

«Мобильные банковские трояны — это вредоносные программы, нацеленные на кражу средств у жертвы либо перехват доступа к аккаунтам в финансовых сервисах. В зависимости от семейства банковские трояны для Android могут получать доступ к СМС для управления СМС-банкингом и перехвата кодов подтверждения финансовых операций. Либо получать полный контроль над устройством жертвы, активно используя специальные возможности», — рассказал «ДП» эксперт по кибербезопасности «Ла-



← Международная
экспансия
«Пелла»
явно

не задавалась
ФОТО: PELLA
CESKELODENICE.COM

специализация — разработка строительных проектов. 2023 год компания закончила с убытком, о её достижениях за предыдущие годы ничего не известно. Компания принадлежит Сергею Щербакову, совладельцу строительной компании «Дмитровэнерго-ремстройсервис», доли в которой он приобрёл вместе с Юрием Курачевым в 2015 году. В 2020-м Юрий Курачев вышел из этого бизнеса, а в конце 2021-го возглавил созданную тогда в Ленинградской области СК «Пелла — Ческе Лоденице».

В конце октября Юрий Курачев покинул директорские посты в «Ческе Лоденице Рус» и «Акси» — его сменил Александр Чергинский, гендиректор московской мебельной фабрики «ЦНР», доход которой в прошлом году составил 437 млн рублей.

Предложение об интервью Юрий Курачев проигнорировал.

«Дноуглубление нужно всегда и везде...»

Участники рынка полагают, что сейчас, напротив, самое время инвестировать в строительство дноуглубительного флота — отсутствие интереса к проекту «Пелла — Ческе Лоденице» вызывает у них удивление.

Исполнительный директор ООО «Северное море» (судостроительная компания из Ленинградской области) Елена Майданова считает, что сейчас как раз приближается время, когда верфи, способные строить дноуглубительные суда, станут востребованными.

«Буквально 5 лет назад такие предприятия уходили с молотка. Не было зака-

зов. Сейчас, с учётом значительного роста государственных инвестиций в развитие экономики, думаю, спрос на суда дноуглубительного флота снова будет расти. Возможно, строившие их верфи начнут возрождать, появятся новые. Тем более что дноуглубительные суда так или иначе привязаны к непосредственной локации своей деятельности — их транспортировка на большие расстояния затруднительна. А специфика назначения такого флота делает невозможной монополию в этом секторе рынка — Россия огромна, судоходных акваторий бесконечное множество, дноуглубление так или иначе нужно всегда и везде...» — говорит руководитель «Северного моря».

Первый заместитель генерального директора ООО «Морские комплексные системы» (МКС) Лев Засыпко считает инвестиции в строительство дноуглубительного флота в России очень перспективными.

«В 2022 году об отка-

зке от участия в реализации крупных профильных проектов в Арктической зоне России объявили сразу четыре оператора специализированных дноуглубительных флотов — голландские корпорации Van Oord и Boskalis, а также бельгийские Jan de Nul и DEME. Эти компании (вместе с китайской CCC Group) составляют пятёрку мировых лидеров как по общей численности хорошо сбалансированных по составу дноуглубительных флотов, так и по уровню современности и технической оснащённости составляющих их судов. Сегодня дноуглубительный флот всех российских операторов составляет около 20 судов, а плановые проекты и объёмы дноуглубительных работ увеличиваются. Считаю серьёзной перспективой инвестирование в создание судостроительных мощностей для постройки судов, способных выполнять такие задачи», — полагает руководитель МКС.

ЛЕВ ГОДОВАННИК
gazeta@dp.ru

Подать лапу помощи

ГОРОД. В Кронштадте появится государственный приют для бездомных животных.

Комитет по госзаказу Санкт-Петербурга 24 октября объявил конкурс на проектирование приюта для животных без хозяев в Кронштадте. Заказчиком выступает СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции», начальная цена контракта — 45,9 млн рублей.

Приют появится юго-восточнее участка около КАД, на котором располагаются кронштадтские очистные сооружения. Комплекс сможет стать временным домом для 200 животных — 150 собак и 50 кошек. Работать в новом приюте будут около 20 сотрудников.

Приют будет состоять из нескольких зданий. В главном корпусе построят 60 двухместных вольеров для собак и 30 одноместных — площадью 10,5 м² и 8,5 м² соответственно. Помимо этого, на территории приюта появится ветеринарный пункт, карантинный корпус, склад, административное здание и площадка для выгула. Также для знакомства животных с потенциальными хозяевами предусмотрят специальное помещение.

О намерении построить два первых городских приюта губернатор Александр Беглов объявил ещё в июле 2022 года. Второе учреждение должно появиться в посёлке Металлострой. Контракт стоимостью 36 млн рублей на проектирование этого приюта ещё в конце 2022 года достался ООО «НИИПРИИ "Севзапнжтехнология"», работы до сих пор продолжаются.

Примечательно, что проектирование приюта в Ме-

таллострое изначально собирались закончить ещё в 2023 году. При этом в соответствии с адресной инвестиционной программой на 2024–2027 годы строительство непосредственно приюта предполагалось начать только в 2027-м. Однако 8 октября этого года Александр Беглов заявил, что объект реализуют на 2 года раньше — уже в 2025-м.

Сейчас в Петербурге приюты содержатся благотворительными фондами, всего их в городе 15. Некоторые получают финансовую поддержку Смольного, ежегодно на эти цели идёт 4–6 млн рублей из бюджета. Под опекой фондов находятся около 2 тыс. собак и примерно столько же кошек, рассказывал летом 2023 года глава управления ветеринарии Петербурга Юрий Андреев. При этом точно подсчитать число брошенных собак невозможно. По разным оценкам, на улицах живёт от 2 тыс. до 50 тыс. псов.

В основном приюты существуют на пожертвования граждан, поэтому денег не хватает, а учреждения переполнены, говорит директор приюта «Остров надежды» Екатерина Рубцова.

«Мест мало, очень мало. Хотя в городе и есть бесплатная программа по кастрации и стерилизации, бездомные животные всё равно плодятся, потому что недобросовестные хозяева выбрасывают собак на улицы. У нас очень безответственное отношение к животным», — сетует Екатерина Рубцова.

ИЛЬЯ СЛОВЕСНИЙ
ilya.slovesniy@dp.ru

боратории Касперского» Дмитрий Калинин.

Установка такого трояна может привести к значительной потере средств, а также к полной утрате доступа к банковскому аккаунту. После чего злоумышленники смогут воспользоваться счетами жертвы для любых видов нелегальных активностей.

Чтобы защититься от троянов, руководитель группы исследований безопасности банковских систем Positive Technologies Сергей Белов советует ставить приложения только из официальных магазинов, таких как RuStore, Google Play или App Store. Также нужно регулярно обновлять операционную систему и приложения на телефоне, так как обновления часто содержат исправления обнаруженных уязвимостей.

«На Android имеет смысл установить и использовать антивирусное ПО для мобильных устройств, которое может обнаруживать и блокировать вредоносные программы. Будьте бдительны при получении сообщений или ссылок из неизвестных источников», — добавил Белов.

Также стоит избегать использования общедоступных Wi-Fi-сетей для проведения финансовых операций, а если это необходимо, нужно использовать VPN для дополнительного шифрования трафика. Кроме того, следует настроить двухфакторную аутентификацию во всех мобильных приложениях, регулярно проверять историю входа в аккаунт и операций по банковским счетам.

КАРАШАШ НОГАЕВА
karashash.nogaeva@dp.ru

ДП Реклама
недвижимость

Выходим:
понедельник, среда
Отдел рекламы:
тел. 326-9719, 326-9744

estate line
БАЗА СТРОЕК
и ГЕНПОДРЯДЧИКОВ
для вашего отдела продаж
ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ
ДЕМО-ДОСТУП
EstateLine.Ru

БФА DEVELOPMENT

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
ОГНИ ЗАЛИВА

КВАРТИРА МЕСЯЦА

со скидкой 250 ТЫС. РУБ.*

Я ЖИВУ У МОРЯ!

2 ККВ. 61.12 М²

*** ЗАСТРОЙЩИК ООО «ДУДЕРГОФСКИЙ ПРОЕКТ» (ОГРН 1027847627613). СКИДКА В 0,25 МЕСЯЦА 250 000 РУБ. ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ НА ДВУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 50,18 КВ М И 61,12 КВ М. В IV ЭТАЖЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖК «ОГНИ ЗАЛИВА» ПОЛОЖАТЬ КВАРТИРЫ СОСТОИТ ИЗ 2-Х КОМНАТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ КОЖИ. ЗАКОНА О КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ (ДЛЯ ЛОДЖИИ) — 0,5. ДВА БАЛКОНА — 0,31. АДРЕС СТРОИТЕЛЬСТВА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БЕЛЫНСКИЙ ПР., УЧ. 26/153/10. ЗАДАНИЕ ПЕРЕСЕЧЕНИИ УЛИЦ ДОБЛЕСТИ И МАРШАЛА ЗАКАРОВА. ДЕЙСТВУЮЩАЯ АКЦИЯ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА КВАРТИРЫ, УКАЗАННОЙ ПЛОЩАДИ, ЗАСРОКИРОВАННЫЕ В ОТДЕЛЕ ПРОДАЖ ДО 31.10.2024 ГОДА. ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ БФА-Д.РУ. ВХОД В 2024 Г. ПРЕДСТАВЛЯЕТ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ HTTPS://MAKIDOM.RU/ПРОДАЖИ ВЕДЕТ ЗАО «БФА-ДЕVELOPMENT». НЕ ОФОРТ. КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР ОГРАНИЧЕНО. РЕКЛАМА.**

10 БАНКИ И ФИНАНСЫ

Строго по реглам

БАНК РОССИИ ВВОДИТ ИПОТЕЧНЫЙ СТАНДАРТ, КОТОРОМУ ДОЛЖНЫ СЛЕДОВАТЬ И ЗАЁМЩИКИ, И БАНКИ



ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ
evgeniy.petrov@dp.ru

Банк России назвал стандарт «перспективным форматом мягкого регулирования». Варианты действий на случай, если какой-то из банков не захочет следовать стандарту, будут рассмотрены до конца ноября. Основная же часть требований ипотечного стандарта вступает в силу уже 1 января 2025 года.

Добровольно-принудительная норма
О том, что в недрах ЦБ РФ разрабатывается некий документ, который затронет ипотечное кредитование, заговорили ещё в 2021 году. Тогда в федеральный закон «О банках и банковской деятельности» была включена ст. 24.1. Она закрепила норму, что отношения между кредитными организациями, а также отношения между банками и их клиентами могут регулироваться не только федеральными законами и нормативными актами Банка России, но дополнительно ещё и стандартами деятельности.

К маю 2024-го регулятор совместно с Минфином России согласовал положение о комитете по стандартам деятельности кредитных организаций. Именно этот орган будет издавать регламенты защиты прав получателей банковских услуг, совершения операций на финансовом рынке и в сфере корпоративного управления. Ипотечный стандарт стал первой коллегиальной работой комитета. Состав этого органа публичен: из 18 членов 11 — представители банков, остальные — сотрудники Банка России, члены двух ассоциаций, специалисты ФАС РФ и Минфина.

Принципы ипотечного кредитования для всех кредитных организаций (по данным регулятора, таких в стране на сегодня 245 из 365 действующих) разрабатывали сотрудники Альфа-Банка, ВТБ, Газпромбанка, «Дом.РФ», Новикомбанка, Сбербанка, Совкомбанка, Т-банка, Челиндбанка, «Центр-Инвеста» и Экспобанка. По оценкам того же «Дом.РФ», лидером рынка по объёму ипотечного портфеля на 1 сентября 2024 года является Сбербанк (55%). На остальных перечисленных приходится ещё 34%. При этом в топ-20 входят также Россельхозбанк (доля 3%), Промсвязьбанк (2%), приобретённый Т-банком Росбанк (2%), «Ак Барс» (0,9%), «Санкт-Петербург» (0,7%) и ряд других — совокупно на них приходится 11% рынка. Они не входят в состав комитета, не принимали участие в разработке стандартов и, видимо, будут вынуждены безропотно согласиться с нововведениями, придуманными доминирующими игроками.

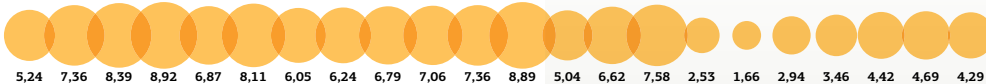
Часть опрошенных «ДП» банкиров категорически отказалась комментировать предстоящие изменения. Основная причина — до вступления ипотечных стандартов в силу давать какие-либо оцен-



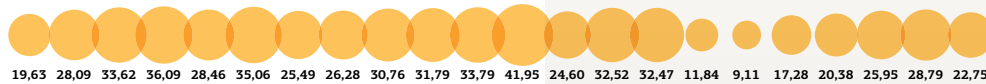
↑
ЦБ намерен стандартизировать кредитные рынки. Начать решили с ипотечного. ФОТО: FREEPIK.COM

СТРУКТУРА ИПОТЕКИ В ПЕТЕРБУРГЕ

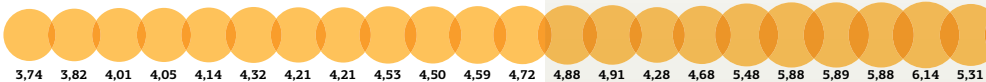
Количество ипотек, тыс. ед.



Объём выдач, млрд руб.

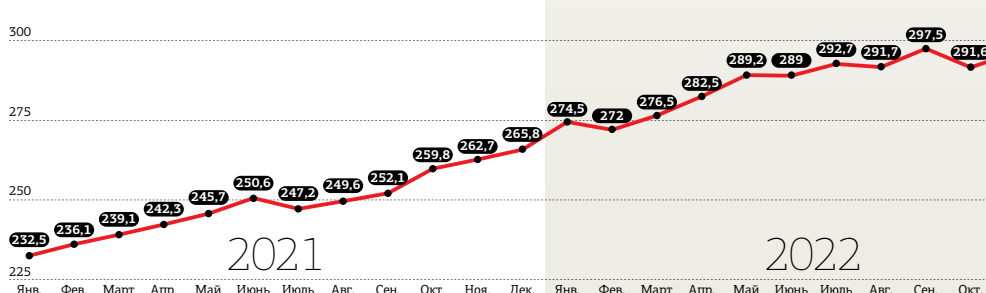


Средний кредит, млрд руб.



325

Средний срок кредита, мес.



ки невозможно. Тем более что меры наказания за неисполнение так и не озвучены.

Исключительно ипотечной ЦБ РФ ограничивать не намерен: впереди будет работа над другими стандартами, которые затронут и потребительский сегмент. Вероятно, и BNPL (покупка в рассрочку), занявшего более 5% рынка и пока никакими инструкциями или нормативными актами не регулируемого.

Что шокирует в ипотечном стандарте

В публичном поле и банки, и агентства недвижимости, и застройщики давно отмечают, что рынку нужна универсальная инструкция или единый свод правил. Слишком многие в ипотеке использовали неконкурентные меры борьбы, в том числе «балаясы» десятками долями ставок. Это было незаметно, когда они были низкие, но сегодня, когда рыночные достигают 22% годовых, заёмщик почему-то выбирает условные 21,75%, не понимая, что дополнительные платежи и комиссии могут довести фактическую до 23% и выше, чем у более честного предлагаемого конкурента.

Стандарты вводятся для защиты заёмщика. Традиционно ЦБ РФ при разработке нормативных актов ссылается на защиту интересов граждан — чтобы исключить так называемые порочные практики, когда заёмщика обманывают путём, скрытыми комиссиями и ненужными и навязанными услугами заставляют переплачивать. Притом что сам ЦБ РФ недавно отпортовал о новых принципах работы с жалобами (см. «ДП» №90 от 26.08.2024), в результате чего их число упало на 9%. И всё благодаря тому, что жалобы теперь должен рассматривать только тот, на кого жалуются, то есть сам кредитор.

Опубликованный на минувшей неделе текст ипотечного стандарта содержит в себе сразу несколько ярких моментов. Первый из них — размер первоначального взноса по всем ипотечным программам теперь будет 20% и более. Требование носит, безусловно, рекомендательный характер, однако банкам проще согласиться на такие условия, чтобы не привлекать к себе излишнего внимания.

Получит ли данная норма повсеместную практику, предугадать сложно. Формально регулятор пытается предотвратить заёмщика от потенциальных потерь. Если цены на недвижимость будут сильно ко-

лебаться, а ипотека взята с минимальным или нулевым первоначальным взносом, то при вынужденной продаже такого жилья клиент рискует остаться должен банку (когда квартира продается по цене ниже суммы кредита).

Второй момент — за оставшиеся 2 месяца банкам придётся переписать все свои документы и переработать входные группы в офисы. Так можно истолковать пункт в стандартах, который обязывает размещать при входе всю информацию об ипотеке, написанную доступным для обывателя языком. К такой разработчице стандарта отнесли в том числе и разницу между ценами на квартиру при покупке её в ипотеку или за наличный расчёт, затраты при продаже жилья из-под ипотеки или процесс наложения взыскания — то есть изъятия при неплатежах.

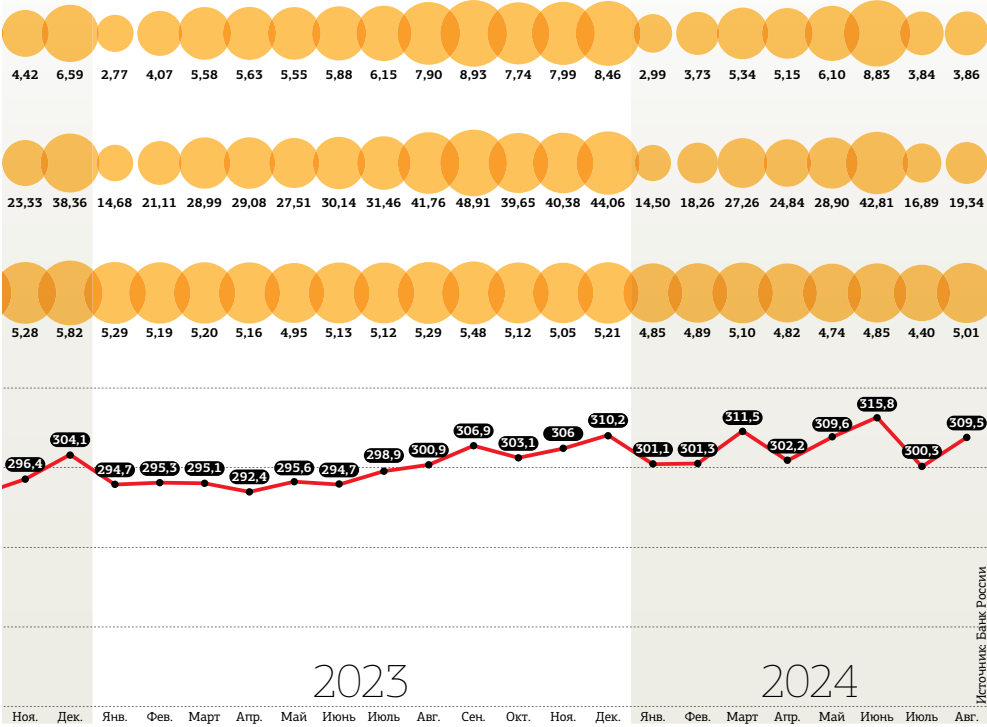
Собеседники «ДП» выразили негласное недоумение, почему отдельным пунктом в стандарте ока-

зались выделены необходимость проведения консультаций и предоставления полных и доскональных ответов на любые вопросы потенциально заёмщика. А также необходимость предоставления «собственноручной подписи» клиента на бумагах, в которых прописаны все риски и последствия ипотечного кредитования. Норма буквально скопирована со страховых компаний, где покупателям полисов сперва предлагают ознакомиться с «ключевым информационным документом» — в табличной и сжатой форме.

Эксперты «ДП» отметили, что появление стандарта удивительным образом совпало с ситуацией, когда ипотека превратилась в штучный товар, доступный для избранных. В 2023 году в Петербурге в среднем в месяц выдавалось 6,4 тыс. ипотек, в 2024-м — 4,9 тыс. (по данным на август). Поэтому с внедрением стандарта трудностей возникнуть не должно: сейчас

«**НАИБОЛЕЕ СПОРНОЙ В СТАНДАРТЕ ОКАЗАЛАСЬ 10-Я СТАТЬЯ. РЕГУЛЯТОР РЕКОМЕНДУЕТ ОТМЕНИТЬ ПРАКТИКУ, КОГДА ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ПЛАТУ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРЕДИТУ СНИЖАЕТСЯ.**»

менту



каждый клиент, посещающий отделения банка, воспринимается как дорогой гость.

Скидками советуют не увлекаться

Наиболее спорной в стандарте оказалась 10-я статья. Регулятор рекомендует (а для большинства читающих его документы это воспринимается как запрет) отменить практику, когда за дополнительную плату процентная ставка по кредиту снижается. Более того, в случае досрочного погашения кредита банк обязан вернуть всю переплату за тот период, которым заёмщик не воспользовался.

Мера затрагивает две укоренившиеся практики. Прежде всего ЦБ РФ запретит банкам брать плату от застройщика за снижение ставки по кредиту (или связанного с ним юридического лица). Такая инициатива затрагивает ныне существующие квазиипотечные программы, которые девелопер или банк может называть как угодно: рассрочкой, траншевой или комбоипотекой, с нулевой ставкой на период строительства и т. д. Все они подразумевают дополнительные взносы или повышение стоимости квадратного метра. На днях, к слову, публичный скандал из-за дополнительных поборов дошёл до заместителя правительства РФ Марата Хуснуллина. На одном из круглых столов слушатель посетовал, что Сбербанк готов снизить минимальный первоначальный взнос по семейной ипотеке с 50 до 20% при условии, что клиент оплатит комиссию 10% от размера кредита.

«Совершенно точно никому никаких таких предпочтений не давали. Это несогласованное решение. Дайте конкретные факты — я прямо сегодня позвоню Герману Оскаровичу, с ним переговорю на эту тему», — отреагировал Хуснуллин. Базовые условия госпрограммы — первоначальный взнос от 20%.

Пытаясь стандартизировать и оградить заёмщиков от возросших аппетитов банков и застройщиков, в стандарт вошёл

и запрет «покупки» скидок на ставку. Прежде всего речь идёт о так называемых дополнительных взносах. Механизм, лет десять назад предлагаемый единственным и монопродуктовым ипотечным банком, с 2022 года получил активное распространение — и сейчас им можно воспользоваться в большинстве кредитных организаций, в том числе Сбербанке, ВТБ, Альфа-Банке, Совкомбанке, «Дом.РФ» и т. д. У каждого из них он называется по-разному: «хочу свою ставку», «своя ставка», «ставка ниже» и т. п. Опция предполагает, что клиент единожды заплатит банку определённую сумму, взамен получит снижение от базовой процентной ставки в диапазоне от 0,1 процентного пункта (п. п.) до 10 п. п. (у каждого банка свои условия). Расчёт простой: клиент видит сумму переплаты, но не умеет считать экономическую целесообразность. Он может потратить деньги, если решит досрочно погасить кредит. Или если завтра ставки по ипотеке резко снизятся, а рефинансирование окажется бессмысленным, так как он уже «заплатил за снижение». Здесь же и потери при налоговом вычете, который полагается на проценты по ипотеке. Данная мера должна вступить в силу с 1 июля 2025 года.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



АРТЕМ ЯБЛОКОВ
адвокат, партнёр компании
«Братья Яблоковы»

В ипотечном кредитовании необходимость введения некоего стандарта может быть обоснованной, так как в условиях роста ключевой ставки ЦБ и повышенной закредитованности населения необходимо искать решения, направленные на примитивизацию сферы кредитования, на исключение «творческих» отступлений со стороны банков.

Нарушение стандарта не будет прямо обосновывать применение тех или иных санкций, но всегда будет являться косвенным доказательством. Именно такой подход законодателя усматривается при расследовании уголовных дел о ятрогенных преступлениях, когда нарушение конкретного стандарта дополнительно обосновывает «незаконность» действий медицинского работника, но не всегда стоит в прямой причинно-следственной связи с наступившими последствиями.



ТАТЬЯНА ХОБОТОВА
независимый эксперт по ипотеке

Стандарты нужны, должен быть какой-то контроль. Без ипотеки сейчас купить квартиру нереально. Хотим мы или не хотим. Поэтому, наверное, надо стандартизировать процесс. В предложенном варианте есть понятия и термины, которые уже действуют и применяются на практике. Допустим, определение долговой нагрузки. Прописаны все параметры, упомянуты все известные схемы продаж.

Пункты, которые касаются предметности, понятны. Но есть и нюансы. При подписании договора нужна подпись заёмщика, что он ознакомлен с информацией. И как это делать? Что должно в информации быть изложено? Кто будет продумывать эту простую речь, какие филологи? Или каждый банк по-своему будет писать?

ЗДЕСЬ ЧИТАЮТ «ДП»

агентства недвижимости:

Агентство недвижимости «ВсёВРизал»
Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 14, ТДЦ «Лайк»

АН «МИР КВАРТИР»
ул. Рубинштейна, д. 8

Владислав Бушуров
недвижимость
Санкт-Петербурга
Большой пр. П.С., д. 83

Крестовский
МИР КВАРТИР
ЭЛИТ КРЕСТОВСКИЙ
Морской пр., д. 29, стр. 1

Valley Estate
ул. Миллионная, д. 6

агвекс
недвижимость
Агентство недвижимости «Аввекс»,
Фурштатская ул., д. 43

РУССКИЙ ДОМ
Риелторская компания «Русский Дом»,
Моховая ул., д. 16, лит. А, пом. 2Н

РЕКЛАМА
Деловой Петербург

Места распространения газеты «Деловой Петербург»

12 СУДЫ

Чем сложнее, тем больше споров

СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ТАМОЖЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИЗ-ЗА ПЕРЕКЛАССИФИКАЦИИ ТОВАРОВ ДОПОЛНИТЕЛЬНО
НАЧИСЛИЛО БИЗНЕСУ 721 МЛН РУБЛЕЙ



ДМИТРИЙ МАРАКУЛИН
dmitry.marakulin@dp.ru

За 9 месяцев нынешнего года Северо-Западное таможенное управление (СЗТУ) приняло 4,45 тыс. решений о переклассификации кода товарной номенклатуры внешнеэкономической деятельности Евразийского экономического союза (ТН ВЭД ЕАЭС). Такое изменение привело к доначислению бизнесу платежей на 721,15 млн рублей, рассказал «ДП» начальник СЗТУ Николай Лагирев. При этом за весь 2023 год таможенники вынесли 6 тыс. решений об изменении кодов ТН ВЭД ЕАЭС, что привело к доначислению почти 1,36 млрд рублей.

«Наибольшее количество решений о классификации товаров в соответствии с ТН ВЭД ЕАЭС в 2023–2024 годах таможенными органами СЗТУ принималось в отношении различных машин и механизмов, оборудования, инструментов (группы 84, 85, 90 ТН ВЭД ЕАЭС)», — уточнил Николай Лагирев.

Почему коды именно этих товаров чаще всего подвергаются корректировке и какова судебная практика по спорам, связанным с переклассификацией этих товаров, «ДП» разбирался вместе с экспертами.

В чём сложность, брат?

Эксперты называют несколько причин, которые определяют именно этот спектр товаров. В первую очередь чем сложнее товар, тем больше возникает рисков отнесения его одновременно к различным кодам ТН ВЭД ЕАЭС. Как правило, технически сложная продукция — машины, механизмы, оборудование, инструменты — имеет несколько разных функций, способных даже конкурировать друг с другом. А именно основная функция товара должна быть положена в основу его классификации. Поэтому расхождение в оценке характеристик товара и последующей их интерпретации почти неизбежно.

Другая причина кроется в изначально разных целях бизнеса и таможен. Если задача первого получить максимальную прибыль, то в функционал вторых входит не только контроль за декларированием, но и наполнение бюджета. И в этой ситуации, когда есть возможность с учётом разнообразных характеристик товара классифицировать его по нескольким кодам, декларанты отдадут предпочтение тому, который несёт им наименьшие затраты (к примеру, ставка пошлины — 0). А вот таможенники, напротив, оценивают функционал товара таким образом, чтобы присвоить ему код, дающий максимальную ставку таможенной пошлины или налога.



ФОТО: VOSTOCK-PHOTO



Глава СЗТУ
Николай
Лагирев
заинтересован
в пополнении бюджета
ФОТО: СЗТУ
CUSTOMS.GOV.RU

Интерпретируй это

Такая ситуация приводит таможенников и коммерсантов в суд. При этом отдельной статистики по спорам, связанным с переклассификацией товаров, нет. Однако, как отмечают эксперты со ссылкой на данные Судебного департамента при Верховном суде РФ, арбитражные суды, рассматривая дела, связанные с таможенным законодательством, более чем в 60% случаев выносят решения в пользу бизнеса.

Между тем судебная практика по спорам о классификации товаров разнообразна. Участники процесса в качестве аргументов приводят таможенные и судебные экспертизы, заключения специалистов, ссылки на практику классификации аналогичных товаров в других странах и т. д.

Специфика подобных споров такова, что не всегда можно однозначно от-

нести товар к определённой товарной позиции. На это влияют материалы, функции, конструкция товара и ещё много классифицирующих признаков.

Очень часто в своих решениях суды опираются на «Основные правила интерпретации ТН ВЭД», утверждённые решением Совета Евразийской экономической комиссии в 2021 году. Именно этот документ помогает им определить наиболее точно код товара. При этом эксперты отмечают, что за развитием новых технологий всегда будет следовать увеличение споров по классификации.

Арбитраж их рассудит

В юридическом бюро «Чугаева и партнёры» приводят кейс из собственной практики, позволивший ООО «Арком» сэкономить 125 млн рублей. Компания в 2022 году импортировала ирригаторы, которые могут использоваться и в медицинских, и в бытовых целях. Северо-Западная электронная таможня, опираясь на дополнительные функции техники, отнесла этот товар к бытовым, выбрав соответствующий код. Однако юристы сумели убедить суд, что правильно классифицировать товар как медицинский по основной функции, что даёт возможность использовать беспошлинный код ТН ВЭД ЕАЭС.

А в другом случае победы добились таможенники. В начале октября Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал признать недействительными дея-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



ВЛАДИСЛАВ ВАРШАВСКИЙ
управляющий партнёр
юридической компании
«Варшавский и партнёры»

Объективно говоря, есть ощущение, что складывается перевес судебных актов в пользу таможенных органов и он увеличивается. Зачастую это объясняется ошибками процессуального характера, допущенными участниками ВЭД: таможня проводит таможенную экспертизу, а импортёр в суде не заявляет ходатайство о проведении судебной экспертизы. И чаще это действительно неправильная классификация товара, допущенная таможенным представителем.



МАРИАННА ЧУГАЕВА
управляющий партнёр
юридического бюро
«Чугаева и партнёры»

Решения о переклассификации товаров применяются таможенными органами преимущественно после выпуска товаров в сроки таможенного контроля, которые составляют 3 года с момента декларирования. Поэтому вполне возможно, что в проверяемый СЗТУ объём сейчас попали товары, которые были ввезены до изменений логистики, произошедших с 2022 года.



ЕЛЕНА ЛЕГАШОВА
управляющий партнёр
адвокатского бюро «Юсланд»

Оспорить решение по классификации товара, принятое таможенным органом в рамках контроля до выпуска или после выпуска, можно в вышестоящем таможенном органе или в суде. При этом административный порядок обжалования не является обязательным, выбор по-прежнему за декларантом.

ции товаров, о чём просило ПАО «Сургутнефтегаз». Как следует из материалов дела, компания в рамках внешнеторговых контрактов с Techoil Pte (Сингапур) и Beijing Haihua Oriental Petroleum Mechanical (Китай) ввезла в страну оборудование для спуско-подъёмных операций, в том числе центральнозамковые элеваторы. Декларант выбрал код, предусматривающий нулевую ставку таможенной пошлины. А вот таможенники изменили его на тот, что обязывает компанию заплатить 7,5%-ную пошлину. В апреле таможенники направили в «Сургутнефтегаз» уведомление о необходимости доплатить 11,5 млн рублей.

ПАО обратилось в суд. По сути спор заключался в том, является ли элеватор частью буровой установки. Компания полагала, что является, а вот СЗТУ утверждало обратное. Арбитраж встал на сторону таможенников, посчитав обоснованной именно их трактовку.

РАБОТЫ ПО ВОССОЗДАНИЮ НА ТЕРРИТОРИЯХ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ БУДУТ ВЕСТИСЬ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ



ВАДИМ КУЗЬМИЦКИЙ
vadim.kuzmitchii@dp.ru

В Госдуму внесены поправки к закону «Об объектах культурного наследия», подразумевающие упрощение работы по воссозданию на территориях памятников архитектуры. В пояснительной записке отмечается, что законопроект «предусматривает меры, которые будут способствовать сохранению и восстановлению исторической среды памятников и ансамблей».

В соответствии с поручением

Отныне на территориях памятников предлагается разрешить «проведение работ по воссозданию, восстановлению утраченных элементов памятника или ансамбля, строительству линейных объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, не нарушающих характеристики историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия». Кроме того, вводится понятие воссоздания или восстановления утраченных элементов памятника или ансамбля, конструктивно не связанных с самим памятником.

«Введение вышеуказанных изменений обусловлено отсутствием на сегодняшний день в федеральном законе необходимого правового инструментария, позволяющего воссоздавать утраченные элементы памятника или ансамбля, если такие элементы не выявлены как объекты культурного наследия... и непосредственно не связаны с таким памятником или ансамблем, с его предметом охраны», — отмечается в пояснительной записке.

«Работа по совершенствованию законодательства ведётся в соответствии с поручением главы государства — проанализировать нормативную базу в сфере ОКН, устранить избыточные, противоречивые требования к проведению работ по сохранению объектов культурного наследия и их вовлечению в хозяйственный оборот», — отметила недавно одна из инициаторов законопроекта сенатор Лилия Гумерова (цитата по сайту Совета Федерации).

Отклонение от облика

Петербургский юрист Павел Шапчиц подготовил замечания к законопроекту. Он видит в нём признание того, что историческая среда (в том числе утраченная) памятника или ансамбля может быть расположена в границах его территории, а не только вокруг неё, как выходило раньше в Петербурге.

«Это неоднократно приводило к абсурдным ситуациям, когда режим использования территории объекта культурного наследия, устанавливаемый КГИОП, оказывался значительно мягче режима зоны охраны, которая окружала территорию такого памятника. Например, если бы дом Мордвиновых на ул. Глинка, 4, был обычным историческим зданием, он не мог бы быть надстроен несколькими новыми, никогда не существовавшими этажами. Но ему не посчастливилось быть памятником, и ограничения зоны охраны на его территорию не распространялись», — поясняет Шапчиц.

Но в целом, по его мнению, что касается разрешения вести работы по воссозданию неохранных частей памятника на его

Мысли об утраченном



ФОТО АРХИВ - ДП

территории, достаточно действующего регулирования. Так, возможность воссоздания полностью утраченного памятника прямо предусмотрена отдельной статьёй закона (правда, с оговоркой — «в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных»).

Если же утраченные части памятника, которые планируются к воссозданию, не являются частью предмета охраны здания, то логично их туда внести, рассуждает Шапчиц. Так, согласно обширной практике, в состав памятника могут включаться элементы, которые связаны с основным строением исторически, но не конструктивно. Например, ограда, ворота или фонтан.

Особую озабоченность вызывает предложенный к внесению в закон пункт, который разрешает воссоздание объектов с отклонением от их исторического

облика. Это допускается делать в целях соответствия «требованиям технических регламентов и сводов правил, а также применения материалов, отличных от использованных при строительстве воссоздаваемого, восстанавливаемого элемента памятника или ансамбля до его утраты», говорится в тексте.

Это можно трактовать и так, что вместо деревянных конструкций, например, можно будет построить металлические или бетонные. Делается оговорка, что такое воссоздание не должно приводить к искажению исторического архитектурно-градостроительного облика воссоздаваемого элемента памятника или ансамбля. Но подробно этот аспект не раскрывается.

«Вопрос об искажении исторического архитектурно-градостроительного облика воссоздаваемого элемента памятника или ансамбля является субъективным и будет решаться посредством оплаты проведения государственной историко-культурной экс-

пертизы у «дружественного» эксперта», — считает Шапчиц. Таким образом, по мнению юриста, принятие законопроекта может привести к серьёзному ухудшению положения объектов культурного наследия.

Ценные объекты

Иного взгляда придерживается партнёр, руководитель практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и партнёры» Дмитрий Некрестьянов.

«Не секрет, что во многих случаях увеличение площади памятника осуществляется за счёт «воссоздания», то есть фактически нового строительства ранее не сохранившихся частей ОКН. Теперь этот процесс упорядочивается и становится более урегулированным», — говорит юрист.

По его мнению, поправки в Петербурге будут иметь важное значение на практике и ещё в одном аспекте. Они наконец-то разрешают прокладку сетей (строительство линейных объектов) и выполнение земляных работ в отношении

территорий ОКН. «Раньше невозможно было легально поставить новую подстанцию, необходимую для эксплуатации ОКН (например, когда усадьба была окружена охраняемым садом)», — говорит Некрестьянов.

В пояснительной записке отмечается, что эти изменения вносятся «для обеспечения надлежащей жизнедеятельности населения городов и поселений России и нормального функционирования объектов культурного наследия». Правда, заметит, могут возникнуть разночтения насчёт того, какие работы относятся к хозяйственным, а какие — нет.

Также Некрестьянов обратил внимание, что в оборот вводится термин «исторически ценный градоформирующий объект».

«Стоит обратить внимание, что на федеральном уровне появляется для исторических поселений аналог того, что давно существует в Петербурге, — создание механизма охраны объектов, которые не являются памятниками, а лишь формируют среду. В Петербурге это «исторические здания», а на федеральном уровне предлагается иной термин. Представляется, что это может существенно образом усложнить застройку в других регионах», — говорит Некрестьянов.

«НЕ СЕКРЕТ, ЧТО ВО МНОГИХ СЛУЧАЯХ УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПАМЯТНИКА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЗА СЧЁТ «ВОССОЗДАНИЯ», ТО ЕСТЬ ФАКТИЧЕСКИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РАНЕЕ НЕ СОХРАНИВШИХСЯ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

14 НЕДВИЖИМОСТЬ

ИДЕЯ СДАВАТЬ
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ
ОДНОМУ АРЕНДАТОРУ ОПТОМ
ВЫГЛЯДИТ ПЕРСПЕКТИВНОЙ
В ГЛАЗАХ ЗАСТРОЙЩИКОВ



ПАВЕЛ НИКИФОРОВ
pavel.nikiforov@dp.ru

Как и предсказывал «ДП», на рынке жилой недвижимости приходит время коллабораций. Группа «Самолет» заключила с торговой сетью «Магнит» договор аренды сразу нескольких коммерческих помещений на первых этажах в жилых проектах девелопера. На первом этапе планируется открыть 30 магазинов в Москве, Московской области, Петербурге, Ленинградской области и Тюмени. Следующим шагом должен стать вывод на рынок совместного бренда. Это первая сделка такого масштаба в России.

Кому нужен магазин в доме

Лет семь-десять назад застройщики воспринимали нежилые помещения в новостройках как обузу. Их было трудно продавать и заполнять, так как сетевые арендаторы не могли прогнозировать спрос и не хотели рисковать. Сейчас появилось больше сетей, ориентированных на повседневный спрос, которым нужны компактные помещения. Многие из них ставят варианты в новых жилых комплексах в приоритет.

«Это обоюдоострый вопрос — с одной стороны, чем меньше нарезка, тем выгоднее продажа для девелопера, ведь лоты меньшей площади продаются дороже в расчёте на квадрат. Но тогда останется нераспроданный остаток, который может долго экспонироваться в продажу и которым нужно управлять, неся накладные расходы. А с другой стороны, возможность продать двумя-тремя большими лотами всю застройку позволит быстро распродать площади и избавиться от необходимости их содержать и платить большие комиссионные агентам», — рассказывает эксперт рынка коммерческой недвижимости Олег Дмитриев, операционный директор Hays Group.

Крупный якорный арендатор всегда интересен девелоперу, так как может стать точкой притяжения для потенциального покупателя. «Безусловно, продуктовый магазин в шаговой доступности — аргумент в пользу покупки недвижимости. Однако, как показывают наши опросы, не в самом комплексе. Думаю, не стоит объяснять почему», — комментирует генеральный директор PLG Марина Павлюкевич.

Действительно, жители нередко опасаются антисанитарии и неблагоприятной социальной среды около магазинов, особенно алкогольных. Впрочем, качественный ритейл стремится свести эти риски к нулю.

Как распределяются коммерческие помещения в ЖК

Реализация помещений под конкретного оператора интересна застройщикам ещё и с той точки зрения, что позволяет учесть все требования к помещению на этапе проектирования. Так, например, для продовольственных супермаркетов общая площадь должна быть не менее 400 м², высота потолка от пола до коммуникаций — от 3,7 м, должны быть зо-

Чтобы далеко не ходить



ФОТО: СЕРГЕЙ ЕРЯШКИН

ны разгрузки и все коммуникации — от вентиляции до кондиционирования», — рассказывает генеральный директор ELEMENT Виталий Коробов.

«Безусловно, мы заранее предполагаем, для каких организаций (магазинов, пунктов выдачи, аптек, кофеен и т. д.) готовятся помещения. Например, помещения площадью 500–600 м² — под крупные магазины; 100–120 м² — под кофейни, салоны красоты; около 80 м² — под аптеки, небольшие магазины; 20 м² — для пунктов выдачи заказов, химчисток и других организаций», — говорит генеральный директор агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева.

По её словам, коммерческие помещения проектируются также в зависимости от плотности застройки и проходимости прилегающих к зданию улиц.

В среднем доля коммерческой недвижимости в проектах Петербургской агломерации составляет около 8%, знают в ГК «А101». «При этом в конкретных ЖК она может отличаться: например, в жилом районе «А101 Лаголово» именно так, а в «А101 Всеволожск» — 6%. На последнее повлияло то, что район создаётся в уже сложившейся городской застройке», — поясняет заместитель коммерческого директора по коммерческой недвижимости ГК «А101» Оксана Моисеева.

Цена вопроса

Формат стрит-ритейл по-прежнему остаётся востребованным в жилых комплексах, более того, как показала практика, он бо-

лее устойчив даже в нестабильное экономическое время.

Как говорит руководитель департамента управления проектами консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Светлана Москвиченко, спрос на коммерческие помещения на рынке агломерации остаётся стабильным. «По предварительным итогам 9 месяцев 2024 года, было реализовано 1,1 тыс. коммерческих помещений, что на 35% больше, чем за аналогичный период 2023 года», — посчитала она.

По данным «Петербургской недвижимости», цена предложения по итогам 9 месяцев 2024 года увеличилась в среднем на 10% относительно начала года и составила 276 тыс. рублей за 1 м².

«Цены в городских новостройках на коммерческие помещения в среднем выросли на 8% по сравнению с летом прошлого года и составили 270–300 тыс. рублей за квадратный метр», — считает руководитель филиала IBC Real Estate в Петербурге Сергей Владимиров.

Спрос на покупку коммерческих помещений в строящихся комплексах, в том числе с уже имеющимся арендатором, растёт, отмечает Марина Павлюкевич.

«Это хорошая инвестиция», — говорит она. — В сентябре мы выставили на продажу несколько лотов площадью 40–55 м² в апарт-отеле IN2IT в 2 минуты пешком от станции метро «Купчино» в Московском районе Санкт-Петербурга. На сегодняшний день все лоты проданы».

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



АННА ЛАПЧЕНКО
директор департамента торговой недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге

Инфраструктурный ритейл является важной составляющей жилых объектов. На рынке премиального жилья подход девелоперов к наполнению встроенных помещений уже зачастую предусматривает проработку концепции всейстройки ещё на этапе проектирования жилого комплекса. Сделка между «Самолетом» и «Магнитом» демонстрирует, что массовый сегмент новостроек также следует этой тенденции.

Полноценная инфраструктура в ЖК является значимым конкурентным преимуществом, и если в сегменте премиального жилья данный подход позволяет в первую очередь создать закрытую клубную инфраструктуру, то в массовом сегменте это даёт возможность обеспечить необходимое разнообразие товаров и услуг — от аптек до зоомагазинов.

Благодаря таким соглашениям девелоперы могут подготовить помещения под профиль будущего арендатора, предусматривая необходимые площадь и конфигурацию, высоту потолков, а также системы вентиляции и кондиционирования, наличие витринных окон, зон разгрузки и т. д. Это повышает ликвидность помещений и обеспечивает необходимые условия для успешной работы ритейлеров.



СЕРГЕЙ СОФРОНОВ
коммерческий директор ГК «ПСК»

Интерес напрямую зависит от коммерческих условий. Как правило, сетевые арендаторы заинтересованы в длительной аренде (и это плюс для арендодателя), а также в расчёте ставки по аренде исходя из месячного оборота. То есть выплаты могут плавать. Но у продуктового ритейлера средний чек довольно стабилен, более того — растёт, поскольку продуктовая инфляция наиболее ярко выражена. Поэтому массовая аренда помещений для такой категории с позиции девелопера интересна — она формирует прогнозируемый на долгий период финансовый поток.

Кроме того, коммерческие помещения вполне можно спроектировать сразу под конкретного арендатора. Впрочем, особенных специфических условий у ритейла обычно не возникает. Аренда для этой категории бизнеса предпочтительнее покупки. Это более гибкая финансовая модель, не требующая крупных затрат на приобретение. В случае с федеральной сетью такие были бы очень большими.

Ещё один вариант работы с такого рода активами — это предложение площади и арендатора, что называется, пакетом. Тогда помещение продаётся уже не как помещение, а как готовый арендный бизнес. У нас есть такой кейс в Приморском районе. В жилом комплексе Friends в микрорайоне у Новоропловского лесопарка мы разместили магазин «Магнит» в коммерческом помещении, и он уже работает. Сейчас мы продаём помещение с контрактом на аренду, с моделью доходности и окупаемости. Подобные готовые решения, как правило, интересуют инвесторов с точки зрения моментального начала отдачи инвестиций, без простоя на поиск арендаторов.



ФИЛИПП ШРАГЕ
генеральный директор строительной компании Kropung Group

Договориться об аренде коммерческих помещений с крупным сетевым арендатором на старте продаж — это отличное перспективное решение. Когда якорный арендатор входит в проект, формировать вокруг него остальной пул партнёров получается гораздо быстрее и на выходе застройщик может рассчитывать на чётко сформулированную коммерческую «галерею», где все арендаторы чувствуют себя комфортно. Если данная схема реализована, обе стороны остаются в плюсе и запуск работы начинается раньше.

Больше реестров

В НОЯБРЕ УЖЕСТОЧАЮТСЯ ПРАВИЛА МАЙНИНГА И ВВОДИТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ КРУПНЫХ БЛОГЕРОВ. КАКИЕ ЕЩЁ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ПЛАНИРУЮТСЯ В ПОСЛЕДНЕМ МЕСЯЦЕ ОСЕНИ.

Новые правила майнинга цифровой валюты

С 1 ноября вступает в силу Федеральный закон №221-ФЗ от 08.08.2024 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», уточняющий детали регулирования майнинга в России. Президент Владимир Путин подписал закон в августе этого года.

Документ позволит правительству запрещать майнинг и участие в майнинге в отдельных субъектах Российской Федерации или только на отдельных территориях. Также кабинет министров будет устанавливать условия и порядок введения такого запрета.

С ноября добывать криптовалюту в России смогут только те компании и индивидуальные предприниматели, которые зарегистрировались в специальном реестре Минцифры. Частным майнерам можно не регистрироваться в реестре, но при этом нельзя превышать установленные правительством лимиты энергопотребления. Им будут отключать электричество, если они будут создавать дефицит мощностей в регионе.

Реестр майнеров вместо Минцифры вести теперь будет Федеральная налоговая служба. Операторам майнингowej инфраструктуры будет запрещено предоставлять услуги майнерам, не включённым в реестр ФНС или исключённым из него.

Закон расширил список ведомств, которым могут при необходимости передаваться адреса кошельков майнеров из реестра ФНС. Это смогут делать не только Росфинмониторинг, ФСБ, ФНС и Росимущество, но также органы исполнительной власти, прокуратуры, дознания и предвзительного следствия.

Новые размеры комиссий за переводы через СБП

С 1 ноября начинают действовать новые тарифы за переводы между гражданами через Систему быстрых платежей. При переводе средств на счёт другого человека в другом банке или на электронный кошелёк комиссия составит 0,5%, но не более 1500 рублей — если сумма переводов за месяц превысит 100 тыс. рублей.

Банки также не смогут брать с граждан комиссию за переводы в пользу государства (С2G-платежи) через Систему быстрых платежей.

Усиливается контроль за блогерами и соцсетями

С 1 ноября вступают в силу поправки в федеральный закон «О связи», который регулирует работу в соцсетях и мессенджерах, а также деятельность блогеров.

Ведущие страницы в соцсетях с аудиторией более 10 тыс. подписчиков должны будут самостоятельно направлять контактные данные о себе в Роскомнадзор: ФИО, номер телефона и адрес электронной почты. Это можно будет сделать через портал «Госуслуги», сайт РКН или чат-бот ведомства в соцсетях.

В Роскомнадзоре утверждают, что данные о владельцах страниц в публичном доступе не окажутся. На сайте Роскомнадзора можно будет узнать только о том, включена ли та или иная страница в реестр. Получив верификацию РКН, блогеры

смогут размещать рекламу и принимать пожертвования, пишут в документах.

При этом владельцы соцсетей обяжут в течение суток после получения требования РКН ограничивать доступ к страницам, владельцы которых не предоставили регулятору данные о себе. Однако эта норма начнет действовать позже — с 1 января 2025 года.

Владельцев соцсетей, аудитория которых превышает 500 тыс. пользователей в сутки, обяжут предоставлять сведения о пользователях по запросу РКН или ФСБ. Состав сведений и порядок предоставления установит правительство.

Поправки в закон «О связи» также вводят ограничение на максимальное число оформленных на человека сим-карт: 20 для граждан РФ и 10 для иностранцев.

Заработает реестр воинского учета

С 1 ноября начнёт действовать Единый реестр воинского учета — цифровая база, в которой хранится информация о военнообязанных и направленных им повестках. Постановление об этом правительство опубликовало в апреле этого года.

Упрощение правил проверки счётчиков на воду

С 1 ноября россиянам больше не нужно будет предоставлять копии документов о проверке счётчиков на воду в управляющие компании или ТСЖ.

Согласно новым правилам, вся информация о проведённых проверках счётчиков будет автоматически фиксироваться в электронной системе «Аршин», которая интегрирована с Государственной информационной системой ЖКХ.

Управляющие компании, ТСЖ или ресурсоснабжающие организации обязаны самостоятельно проверять актуальность проверки через эту систему. Если же собственник не успел вовремя сделать проверку и ему начислили плату по нормативу, это начисление может быть пересчитано после того, как будет доказано, что прибор учёта исправен и прошёл проверку.

Выплаты донорам будут зачисляться автоматически

С 30 ноября ежегодную выплату почётным донорам будут назначать автоматически — в проактивном режиме. Отправлять письменное обращение в орган соцзащиты будет не нужно. Это указано в приказе Минздрава от 6 мая 2024 года.

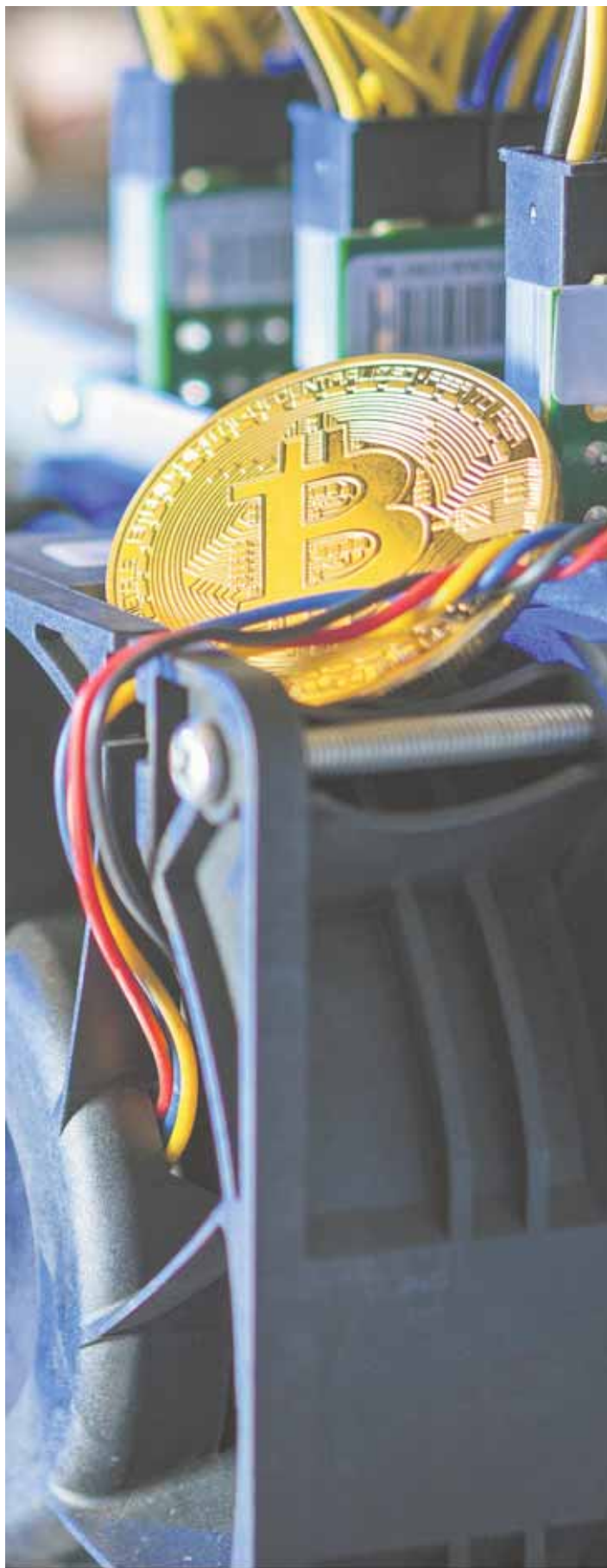
Однако для автоматического зачисления будет необходимо оформить согласие на сайте «Госуслуги» на использование указанных им реквизитов банковских счетов для получения мер соцзащиты.

В Петербурге заканчивается сезон навигации и разводки мостов

В 2024 году сезон разводки мостов по Неве, в том числе Большой Неве и Малой Неве, начался 1 апреля и завершится 30 ноября. Для остальных мостов сезон длится с 20 апреля по 15 ноября. Об этом сообщили в городском комитете по развитию транспортной инфраструктуры.

В октябре мосты уже несколько раз не разводили из-за плохих погодных условий, сообщали в «Мостотресте».

ОЛЬГА СМЕРНОВА
gazeta@dp.ru



**В среду,
30 октября,
в «ДП»**



Единое парковочное пространство — способ регулирования трафика или источник пополнения бюджета?

Семь пятниц на неделе

К СЕЗОННЫМ РАСПРОДАЖАМ АКТИВНО ГОТОВЯТСЯ НЕ ТОЛЬКО МАРКЕТПЛЕЙСЫ, НАПОЛНЯЮЩИЕ СКЛАДЫ ТОВАРАМИ, НО И ПОКУПАТЕЛИ, ОТСЛЕЖИВАЮЩИЕ СКИДКИ. А ВОТ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ РЕКОРДОВ ЖДАТЬ, ВИДИМО, НЕ СТОИТ.



ДАРЬЯ ЗАЙЦЕВА
daria.zaytseva@dp.ru

Сезонные распродажи «11.11» и «чёрная пятница» давно уже стали одним из главных событий года для маркетплейсов, онлайн-магазинов и торговых центров. Количество покупателей любых товаров и услуг в этот период увеличивается в разы. Однако эксперты отмечают, что за последние годы спрос именно в эти даты не столь высок. Так что продавцам придётся постараться, чтобы заманить к себе покупателей. Просто выставить ценник со скидкой может оказаться уже недостаточным.

Планов громадьё

Петербургцы активно готовятся к сезону скидок. По данным опроса Ozon, семь человек из 10 отметили, что целенаправленно подходят к участию в распродаже. 42% из тех, кто готовится заранее, откладывают товары в корзину и «Избранное», 28% внимательно следят за рекламой распродаж, 29% копят деньги на крупные покупки.

Ozon выяснил, что большинство петербуржцев в период больших распродаж хотят приобрести одежду и обувь (65%), товары для дома (46%), 34% заинтересованы в приобретении косметики и парфюмерии со скидками. Каждый третий планирует купить мелкие бытовые приборы, каждый четвёртый — смартфон, каждый пятый — крупную бытовую технику, каждый седьмой — компьютер или ноутбук. Два человека из 100 заявили о планах купить автомобиль. В среднем петербуржцы планируют потратить

на больших распродажах 19 207 рублей. Это немного меньше, чем в среднем по России — 20 875 рублей.

В пресс-службе «Авито» подтверждают, что во время высокого сезона продажи стремительно увеличиваются. Особенно в категориях одежды, бытовой техники и электроники. В среднем все товары в период крупных распродаж получают на 44% больше просмотров и контактов. В этом году уже наблюдается высокий интерес к осенним покупкам. Например, опрос «Авито» показал, что в Петербурге 80% жителей планируют обновить осенний гардероб, причём 52% готовы потратить на это более 10 тыс. рублей.

«Одним из ключевых трендов последних лет является активный переход на онлайн-шопинг. Например, 78% жителей Петербурга делают покупки на онлайн-платформах. Покупатели всё больше ориентируются на предложения с доставкой: товары с подключённой «Авито Доставкой» привлекают на 66% больше просмотров», — говорят в пресс-службе «Авито».

«В этом году мы ожидаем, что спрос будет оставаться высоким, особенно на фоне восстановления экономики после пандемии. Потребители становятся более активными в онлайн-шопинге, и это, безусловно, окажет влияние на объёмы продаж. Прогнозируем рост на уровне 20–30% по сравнению с прошлым годом», — уверен руководитель по работе с физическими лицами компании «Страховой брокер АМсес24» Максим Колядов.



↑ Идти в магазин современный покупатель может полениться даже ради очень большой скидки ФОТО: ТАСС

Сберегательная модель

На активность потенциальных потребителей накануне распродаж, а также собственно в дни проведения акций «11.11» и «чёрная пятница» влияют не только маркетинговая активность маркетплейсов и брендов. В значительной степени ориентированы на предложения с доставкой: товары с подключённой «Авито Доставкой» привлекают на 66% больше просмотров», — говорят в пресс-службе «Авито».

1,5
млн рублей
составила стоимость
самого крупного
заказа из Петербурга
на одном
из маркетплейсов
в «чёрную пятницу»
2023 года

всё зависит от экономической конъюнктуры в целом, а также непосредственно предшествующих событий, отражающихся на потребительских настроениях.

И если в онлайн-торговле дела действительно обстоят неплохо, то вот офлайн-розница вряд ли сможет получить от распродаж

сверхприбыль. Тем не менее ноябрь для торговых центров обещает быть месяцем с повышенным покупательским трафиком.

Руководитель направления исследований и консалтинга Focus Technologies Михаил Васильев говорит, что, например, в 2019 году (последнем с классической сезонностью в поведении потребителей) посещаемость торговых центров на неделе, на которую непосредственно приходилась «чёрная пятница», оказалась на 8–10% выше, чем на обычной средней неделе года. А вот в 2022 году активность потребителей в рассматриваемые периоды в офлайн-сегменте была достаточно низкой.

«Всё дело в том, что, с одной стороны, потребители находились в режиме сберегательной модели поведения. В том числе и после совершённых ими по-

купок впрок в конце февраля — первой половине марта 2022 года, на фоне ухода международных брендов, опасения товарного дефицита и роста цен. Помимо прочего спрос в существенной степени сместился в онлайн. Опять же по причине того, что в режиме сберегательной модели приоритет отдаётся наиболее доступным в ценовом отношении товарам и услугам, что в большей степени на тот момент было характерно для онлайн-площадок», — отметил Михаил Васильев.

Так, посещаемость ТЦ Петербурга в эти дни была не более чем на 1–2% выше средних для данного года значений. В прошлом году показатели посещаемости в среднем по рынку на этих неделях были на 3–6% выше среднегодовых значений. В Focus Technologies уверены, что этому способство-

вал общий рост интереса людей к посещению торговых центров на волне заполнения пустующих площадей (после ухода международных игроков) новыми арендаторами и эффект отложенного спроса.

«Чёрный ноябрь»

«Как правило, игроки рынка начинают различные акции задолго до и продолжают какое-то время после рассматриваемых дат. Таким образом, весь ноябрь превращается в условную «чёрную пятницу», что приводит к концентрации потока потенциальных клиентов и более равномерному его распределению, снижая концентрацию в какие-то отдельные дни или недели. Например, в прошлом году среднее значение посещаемости ТЦ в ноябре на 4% выше, чем в среднем по году», — отмечает Васильев.

По его прогнозу, вероятнее всего, в текущем году будут относительно более скромные цифры, чем в прошлом, на уровне 3–5% к среднегодовым значениям.

Генеральный директор торгового комплекса «Невский центр» Дарья Ветрова подчёркивает, что они активно поддерживают своих арендаторов, особенно в периоды сезонных распродаж и во время «чёрной пятницы». В среднем в период распродаж прирост трафика составляет до 10–15%. Потребители активно участвуют в акциях, однако ключевым фактором успеха остаётся привлекательность и ценность предложений.

Напомним: ранее «ДП» сообщал, что, по данным «Авито Услуги», в III квартале 2024 года спрос на междугороднюю транспортировку товаров до складов и пунктов выдачи маркетплейсов увеличился на 29% по сравнению с показателями за II квартал. Интерес к перевозке продукции в пределах городов вырос на 11%.

www.dp.ru

Деловой
Петербург

Понедельник | 28.10.2024 | №117 (6032)
Цена: свободная

INDUSTRIAL
Avenir

250
МЕТРОВ



Кировский
завод

СТАРТ ПРОДАЖ АПАРТАМЕНТОВ

3,99 МЛН
РУБ.



РЕКЛАМА

СЕТЬ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ
Avenir



окупаемость
от 9 лет



долгосрочный
доход

98%

загрузка
номерного фонда*



УК PSK Invest входит в ТОП 3
сервисных УК Санкт-Петербурга

(812) 640-38-38

ЗАСТРОЙЩИК: ГК «ПСК». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ: naishdom.ru. АДРЕС: ПР. СТАЧЕК, Д. 62, ЛИТ. А. РЕАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА ГОСТИНИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ОСНОВАНИИ 214ФЗ. УКАЗАНА СТОИМОСТЬ 3,99 МЛН РУБ. АПАРТАМЕНТА ПЛОЩАДЬЮ 17,1 КВ.М. ПРОГНОЗНЫЙ СРОК ОКУПАЕМОСТИ РАСЧИТАН ДЛЯ АПАРТАМЕНТОВ ПЛОЩАДЬЮ 26 КВ.М. И СТОИМОСТЬЮ 6,45 МЛН. РУБ. В АПАРТ-ОТЕЛЕ LADOSHSKY AVENIR. ПРОЦЕНТ ЗАГРУЗКИ УКАЗАН ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2024 ГОДА ДЛЯ АПАРТ-ОТЕЛЯ MOSKOVSKY AVENIR СООБЩАЮ ОТЧЕТА, ОПУБЛИКОВАННОГО НА САЙТЕ [HTTPS://PSK-INFO.RU/PROJECTS/LADOSHSKY](https://psk-info.ru/projects/ladoshsky). ПОЗИЦИЯ В РЕЙТИНГЕ УКАЗАНА НА ОСНОВАНИИ МАТЕРИАЛА, ОПУБЛИКОВАННОГО В ГАЗЕТЕ «ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ» №30 ОТ 27.03.2024 Г. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО С 16.09.2024 ПО 30.11.2024. *АВЕНИР, ИНДУСТРИАЛ АВЕНИР.

ПСК



СОБЫТИЙНЫЙ КЕЙТЕРИНГ

Гибкие цены и высокий уровень сервиса,
а наша кухня не оставит равнодушным
даже самого избалованного гурмана



+7 932 478 15 88

*Крутон кейтеринг

crouton.me

Деловой
Петербург

29 октября

Ежегодная строительная конференция «Делового Петербурга»

НОВАЯ ПРОВЕРКА НА ПРОЧНОСТЬ

развитие рынка Петербурга в новых реалиях
и в долгосрочной перспективе

В рамках конференции пройдёт
торжественная церемония награждения

РЕЙТИНГ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

ПРОГРАММА КОНФЕРЕНЦИИ:

- Сессия I: Развитие рынка строительных материалов
Сессия II: Панельная дискуссия «Санкт-Петербург—2050:
каким придет город к своему 350-летию»
Сессия III: Стройка на новый лад: будущее рынка
жилищного строительства Петербурга

Место проведения: «AZIMUT Сити Отель Санкт-Петербург»
(Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 43/1)

генеральный партнёр

официальный партнёр



ЭТАЛОН

партнёры



СПАДАР

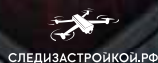


ISOTHERM®



Caramel Catering
SAINT-PETERSBURG

GloraX



polis.online

azimut
СИТИ ОТЕЛЬ
SAINT-PETERSBURG



По вопросам спонсорства
и участия обращаться

Наталья Новысоцкая: natalia.novysotskaya@dp.ru, +7 (812) 326 97 36, +7 (921) 958 44 53
Наталья Миронова: natalia.mironova@dp.ru, +7 (812) 326 97 38, +7 (921) 938 03 42

Санкт-Петербург
ПРОМЗОНА «МЕТАЛЛОСТРОЙ»

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2 и 3 класса опасности
в сложившейся
застройке
в черте города

- Действующая ж/д ветка в 3 метрах от участка
- Станция метро «Рыбацкое» – 7 км (8 минут)
- Подъезд – асфальтовая дорога
- КАД – 15 км
- Ж/д станция Ижоры – 3 минуты пешком
- Все городские коммуникации по границе участка
- ПЗЗ – общественно-деловая зона ТПД2

Цена 420 млн Р

Продавец
ООО «СТРОЙКАРЕЛКАМЕНЬ»
ИНН 10050112812

Назаренко Максим
+7 905 212 2515
land@stroykarelkamen.ru