



The Association of European Businesses

**AEB North-Western Regional Committee/
Construction and Real estate Subcommittee**

**“Market and regulatory update in construction
and real estate industry of North-Western
Region”**

Quality Information | Effective Lobbying | Valuable Networking

Silver sponsors:



October 17, 2013

Radisson Royal Hotel Nevskij

www.aebrus.ru

Opening on behalf of the AEB

Mikko Soderlund

Chairman,

*AEB North-Western Regional Committee's
Construction and Real estate subcommittee*

Характеристика России в рейтинге экономик

Russia's Rank in Business Environment Comparison

- Показатели России в рейтинге о легкости ведения бизнеса, подготовленным Всемирным Банком:
- Russia's score in World Bank's "Doing Business" comparison study of 185 countries:

- В 2013 г. Россия занимает 112 место из 185 стран (118 в 2012 г.)
- General position 112 of total 185 countries in the year 2013 (118 in 2012)

	•Регистрация предприятий Starting a business	101	
	•Получение разрешения на строительство Dealing with construction permits	178 / 185	
→	•Подключение к системе электроснабжения Getting electricity	184 / 185 (!!!)	
→	•Регистрация собственности Registering property	46	
→	•Кредитование Getting credit		104
	•Защита инвесторов Protecting investors	117	
	•Налогообложение Paying taxes	64	
	•Международная торговля Trading Across Borders	162	
	•Обеспечение исполнения контрактов Enforcing contracts	11	
	•Разрешение неплатежеспособности Resolving insolvency	53	

Market and regulatory update in construction and real estate industry of North-Western Region

The Association of European Businesses



TABLE 1.1 Rankings on the ease of doing business

Rank	Economy	DB2013 reforms	Rank	Economy	DB2013 reforms	Rank	Economy	DB2013 reforms
1	Singapore	0	63	Antigua and Barbuda	0	125	Honduras	0
2	Hong Kong SAR, China	0	64	Ghana	0	126	Bosnia and Herzegovina	2
3	New Zealand	1	65	Czech Republic	3	127	Ethiopia	1
4	United States	0	66	Bulgaria	1	128	Indonesia	1
5	Denmark	1	67	Azerbaijan	0	129	Bangladesh	1
6	Norway	2	68	Dominica	1	130	Brazil	1
7	United Kingdom	1	69	Trinidad and Tobago	2	131	Nigeria	0
8	Korea, Rep.	4	70	Kyrgyz Republic	0	132	India	1
9	Georgia	6	71	Turkey	2	133	Cambodia	1
10	Australia	1	72	Romania	2	134	Tanzania	1
11	Finland	0	73	Italy	2	135	West Bank and Gaza	1
12	Malaysia	2	74	Seychelles	0	136	Lesotho	2
13	Sweden	0	75	St. Vincent and the Grenadines	0	137	Ukraine	3
14	Iceland	0	76	Mongolia	3	138	Philippines	0
15	Ireland	2	77	Bahamas, The	0	139	Ecuador	0
16	Taiwan, China	2	78	Greece	3	140	Sierra Leone	2
17	Canada	1	79	Brunei Darussalam	2	141	Tajikistan	1
18	Thailand	2	80	Vanuatu	0	142	Madagascar	1
19	Mauritius	2	81	Sri Lanka	4	143	Sudan	0
20	Germany	2	82	Kuwait	0	144	Syrian Arab Republic	1
21	Estonia	0	83	Moldova	2	145	Iran, Islamic Rep.	1
22	Saudi Arabia	2	84	Croatia	1	146	Mozambique	0
23	Macedonia, FYR	1	85	Albania	2	147	Gambia, The	0
24	Japan	1	86	Serbia	3	148	Bhutan	0
25	Latvia	0	87	Namibia	1	149	Liberia	3
26	United Arab Emirates	3	88	Barbados	0	150	Micronesia, Fed. Sts.	0
27	Lithuania	2	89	Uruguay	2	151	Mali	1
28	Switzerland	0	90	Jamaica	2	152	Algeria	1
29	Austria	0	91	China	2	153	Burkina Faso	0
30	Portugal	3	92	Solomon Islands	0	154	Uzbekistan	4
31	Netherlands	4	93	Guatemala	1	155	Bolivia	0
32	Armenia	2	94	Zambia	1	156	Togo	1
33	Belgium	0	95	Maldives	0	157	Malawi	1
34	France	0	96	St. Kitts and Nevis	0	158	Comoros	2
35	Slovenia	3	97	Morocco	1	159	Burundi	4
36	Cyprus	1	98	Kosovo	2	160	Sao Tomé and Príncipe	0
37	Chile	0	99	Vietnam	1	161	Cameroon	1
38	Israel	1	100	Grenada	1	162	Equatorial Guinea	0
39	South Africa	1	101	Marshall Islands	0	163	Lao PDR	3
40	Qatar	1	102	Malta	0	164	Suriname	0
41	Puerto Rico (U.S.)	1	103	Paraguay	0	165	Iraq	0
42	Bahrain	0	104	Papua New Guinea	0	166	Senegal	0
43	Peru	2	105	Belize	1	167	Mauritania	0
44	Spain	2	106	Jordan	0	168	Afghanistan	0
45	Colombia	1	107	Pakistan	0	169	Timor-Leste	0
46	Slovak Republic	4	108	Nepal	0	170	Gabon	0
47	Oman	1	109	Egypt, Arab Rep.	0	171	Djibouti	0
48	Mexico	2	110	Costa Rica	4	172	Angola	1
49	Kazakhstan	3	111	Palau	0	173	Zimbabwe	0
50	Tunisia	0	112	Russian Federation	2	174	Haiti	0
51	Montenegro	2	113	El Salvador	1	175	Benin	4
52	Rwanda	2	114	Guyana	0	176	Niger	1
53	St. Lucia	0	115	Lebanon	0	177	Côte d'Ivoire	0
54	Hungary	3	116	Dominican Republic	0	178	Guinea	3
55	Poland	4	117	Kiribati	0	179	Guinea-Bissau	0
56	Luxembourg	0	118	Yemen, Rep.	0	180	Venezuela, RB	0
57	Samoa	0	119	Nicaragua	0	181	Congo, Dem. Rep.	1
58	Belarus	2	120	Uganda	1	182	Eritrea	0
59	Botswana	1	121	Kenya	1	183	Congo, Rep.	2
60	Fiji	1	122	Cape Verde	0	184	Chad	1
61	Panama	3	123	Swaziland	1	185	Central African Republic	0
62	Tonga	0	124	Argentina	0			

Note: The rankings for all economies are benchmarked to June 2012 and reported in the country tables. This year's rankings on the ease of doing business are the average of the economy's percentile rankings on the 10 topics included in this year's aggregate ranking. The number of reforms excludes those making it more difficult to do business.

Source: Doing Business database.

World Bank's "Doing Business" comparison

TABLE 11.3 Who makes getting electricity easy—and who does not?

Procedures (number)			
Fewest		Most	
Comoros	3	Nigeria	8
Germany	3	Senegal	8
Japan	3	Sierra Leone	8
Micronesia, Fed. Sts.	3	Azerbaijan	9
St. Vincent and the Grenadines	3	Bangladesh	9
Sweden	3	Mozambique	9
Switzerland	3	Tajikistan	9
Timor-Leste	3	Uzbekistan	9
Afghanistan	4	Russian Federation X	10
Iceland	4	Ukraine	11

Time (days)

Fastest		Slowest	
Germany	17	Cyprus	247
St. Kitts and Nevis	18	Hungary	252
Iceland	22	Nigeria	260
Austria	23	Czech Republic	279
Taiwan, China	24	Russian Federation X	281
St. Lucia	25	Ukraine	285
Korea, Rep.	28	Bangladesh	404
Rwanda	30	Madagascar	450
Chile	31	Guinea-Bissau	455
Puerto Rico (U.S.)	32	Liberia	465

TABLE 1.2 The 10 economies improving the most across 3 or more areas measured by *Doing Business* in 2011/12

Economy	Ease of doing business rank	Reforms making it easier to do business									
		Starting a business	Dealing with construction permits	Getting electricity	Registering property	Getting credit	Protecting investors	Paying taxes	Trading across borders	Enforcing contracts	Resolving insolvency
1 Poland	55				✓			✓		✓	✓
2 Sri Lanka	81	✓			✓	✓			✓		
2 Ukraine	137	✓			✓			✓			
4 Uzbekistan	154	✓				✓			✓		✓
5 Burundi	159	✓	✓		✓				✓		
6 Costa Rica	110	✓	✓			✓		✓			
6 Mongolia	76	✓				✓	✓				
8 Greece	78		✓				✓				✓
9 Serbia	86	✓								✓	✓
10 Kazakhstan	49	✓				✓					✓

TABLE 11.1 Where is getting electricity easiest—and where most difficult?

Easiest	RANK	Most difficult	RANK
Iceland	1	Sierra Leone	176
Germany	2	Kyrgyz Republic	177
Korea, Rep.	3	Nigeria	178
Hong Kong SAR, China	4	Malawi	179
Singapore	5	Senegal	180
Taiwan, China	6	Tajikistan	181
United Arab Emirates	7	Guinea-Bissau	182
Switzerland	8	Madagascar	183
Sweden	9	Russian Federation X	184
Thailand	10	Bangladesh	185

TABLE 10.3 Who makes dealing with construction permits easy—and who does not?

Procedures (number)			
Fewest		Most	
Hong Kong SAR, China	6	Azerbaijan	28
New Zealand	6	Guinea	29
St. Lucia	7	Philippines	29
Sweden	7	Poland	29
Colombia	8	Kazakhstan	32
Denmark	8	Czech Republic	33
Jamaica	8	El Salvador	33
Spain	8	India	34
St. Vincent and the Grenadines	8	Malaysia	37
Thailand	8*	Russian Federation X	42

Marina Nechay

Deputy Director of Agency for Strategic Investments

Dmitry Shirokov

*Deputy Director of Agency for Economic
Development of Leningrad Region*



АГЕНТСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

территория успешных инвестиций

Фронт-офис Ленинградской области по работе с инвесторами

Агентство экономического развития Ленинградской области

- *продвижение инвестиционного потенциала*
- *сопровождение инвестиционных проектов*



Инновационное агентство Ленинградской области (ОАО «Леноблинновации»)

- *управление государственными индустриальными парками и технопарками*



Агентство стратегических инициатив

(филиал в Северо-Западном Федеральном Округе)

- *повышение финансовой привлекательности региона*



Региональные проекты



- Низкая стоимость земельных участков
- Инженерная обеспеченность
- Государственный контроль реализации проектов

Индустриальный парк «Тосно»

- Общая площадь: 100 га
- Класс опасности: III – V
- Удаленность от Санкт-Петербурга: 45 км
- Тип площадки: greenfield
- Специализация: промышленные предприятия
- Расположение: Тосненский район Ленинградской области



Индустриальный парк «Морозовка»

- Общая площадь: 100 га
- Класс опасности: II – V
- Удаленность от Санкт-Петербурга: 21 км
- Тип площадки: greenfield
- Специализация: промышленные предприятия
- Расположение: Всеволожский район Ленинградской области



Индустриальный парк «Пикалево»

- Общая площадь: 15 га
- Класс опасности: III – V
- Удаленность от Санкт-Петербурга: 250 км
- Тип площадки: brownfield
- Специализация: промышленные предприятия
- Расположение: Бокситогорский район Ленинградской области



Северо-Западный нанотехнологический центр

- Специализация: нейтронные технологии, наноматериалы, наноэлектроника
- Общая площадь: 17,7 га
- Гатчинский район Ленинградской области
- Сроки реализации: 2013-2015 гг.
- Стоимость проекта: 1,2 млрд рублей

- Инвесторы:
 - Ленинградская область
 - ООО «Проектный нанотехнологический центр»
 - ОАО «Роснано»

- Партнеры:
 - Петербургский институт ядерной физики (ПИЯФ),
 - Санкт-Петербургский национальный исследовательский Университет ИТМО



Присоединяйтесь к нам

**Комитет экономического развития
и инвестиционной деятельности
Ленинградской области**

+ 7 (812) 274-14-46

econ@lenreg.ru



**Агентство экономического развития
Ленинградской области**

+ 7 (812) 644-01-23

invest@lenreg.ru



www.lenoblinvest.ru

Vladislav Fadeev
Head of Market Research
Jones Lang LaSalle, St.Petersburg Branch



Real value in a changing world

Динамика развития рынка коммерческой недвижимости **Санкт-Петербурга**



Октябрь 2013

Офисная недвижимость



JONES LANG
LASALLE®

Рынок офисных площадей, 3 кв. 2013

	Класс А	Класс В	Итого
Объем современных офисных площадей	667 230	1 622 340	2 289 570
Введенный объем площадей, 3 кв. 2013	43 400	4 500	47 900
Введенный объем площадей, 1-3 кв. 2013	88 400	32 490	120 890
Чистое поглощение, 3 кв. 2013	40 090	21 190	61 280
Чистое поглощение, 1-3 кв. 2013	59 950	58 290	118 240
Объем свободных площадей	90 020	80 520	170 540
Доля свободных площадей	13,5%	5,0%	7,4%
Максимальная базовая ставка аренды* (долл. США/кв. м/год)	450 – 550		
Базовая ставка аренды* (долл. США/кв. м/год)	350 – 430	270 – 350	
Операционные расходы (долл. США/кв. м/год)	70 – 120	60 – 100	

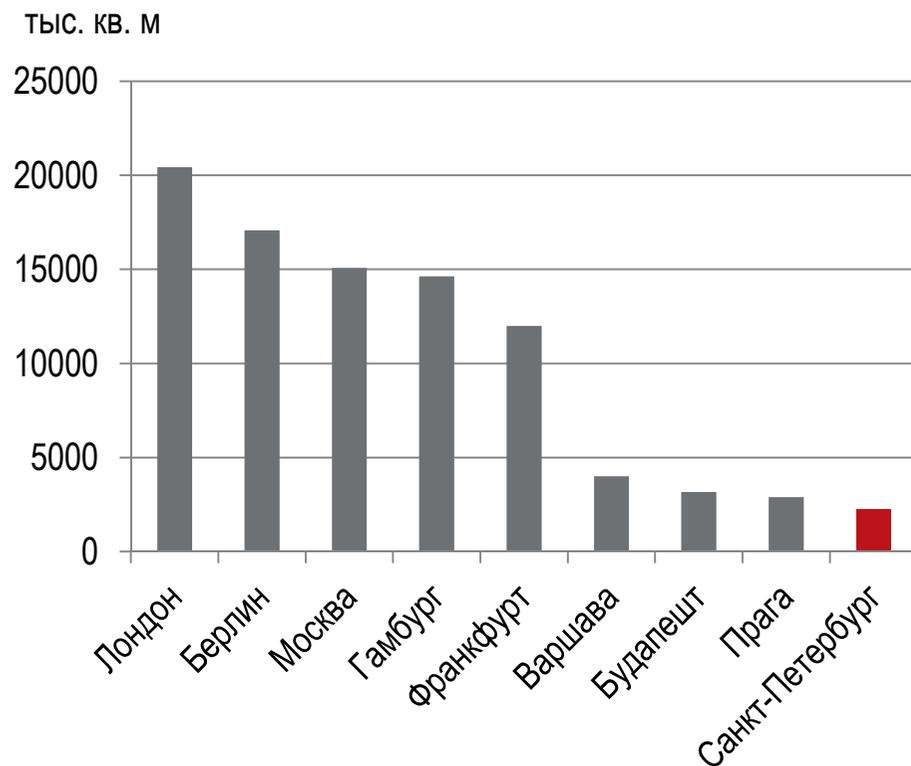
Все величины представлены в квадратных метрах за исключением обозначенных

* Ставка не включает НДС и операционные расходы

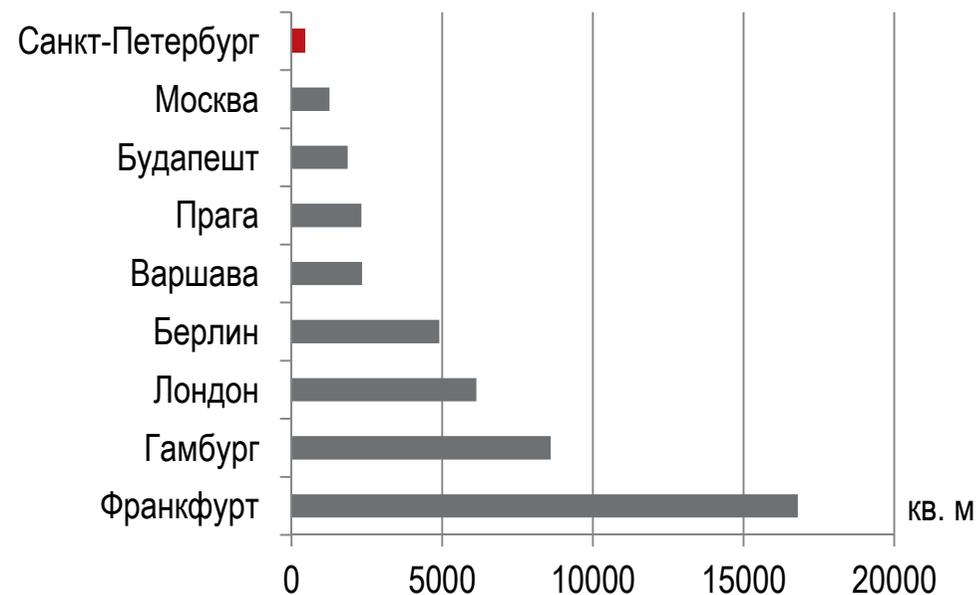
Офисная недвижимость

Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 20

Объем офисных площадей

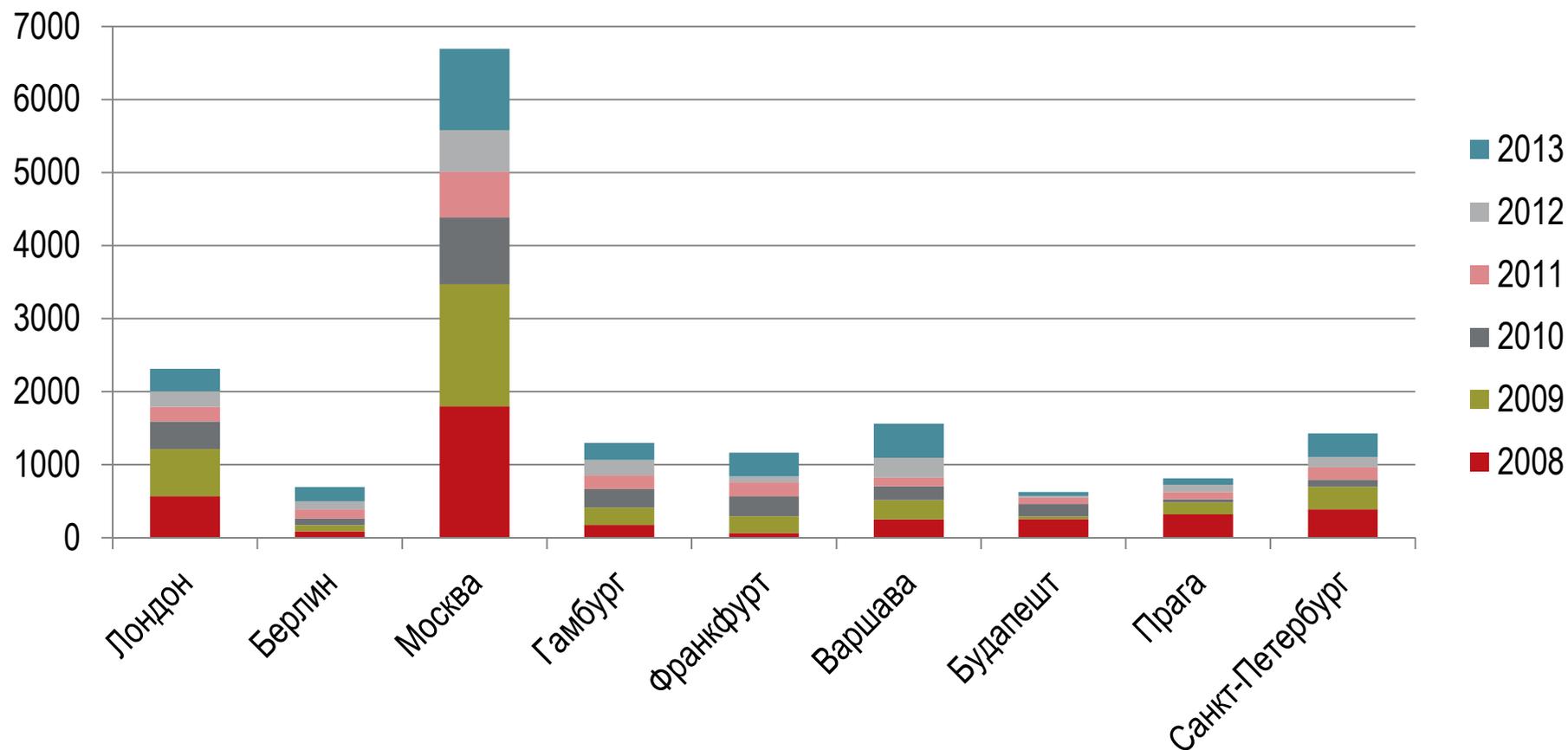


Объем офисных площадей на 1 000 жителей



Динамика ввода офисных площадей за 2008–2013 гг.

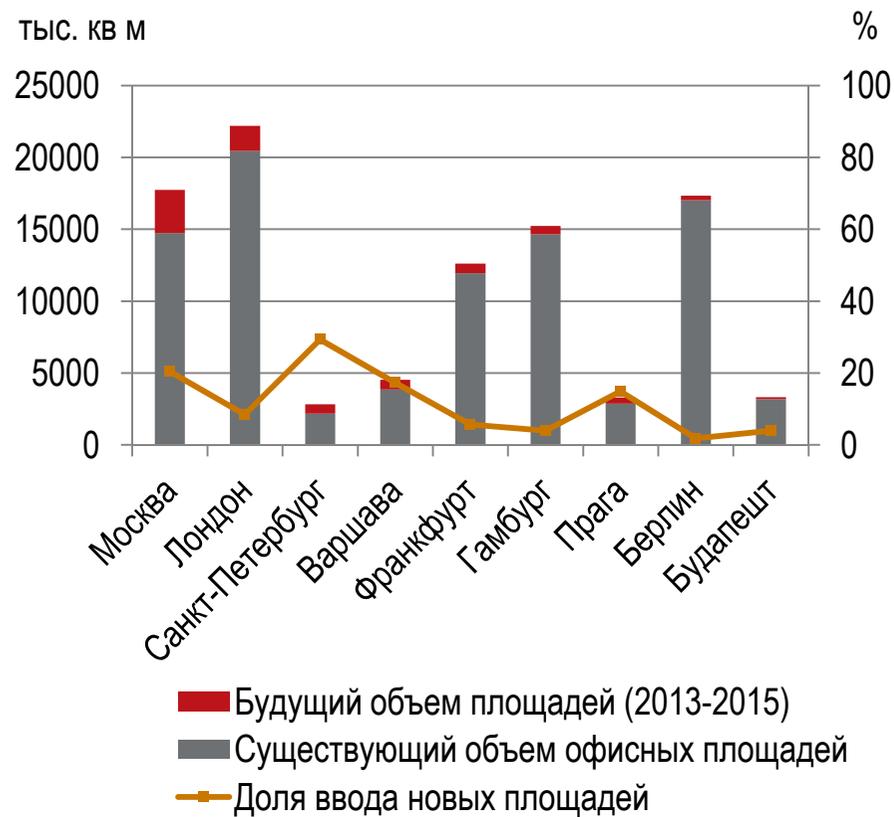
ТЫС. КВ. М



Офисная недвижимость

Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 22

Динамика объема офисных площадей в европейских городах



Географическое распределение существующих и будущих площадей

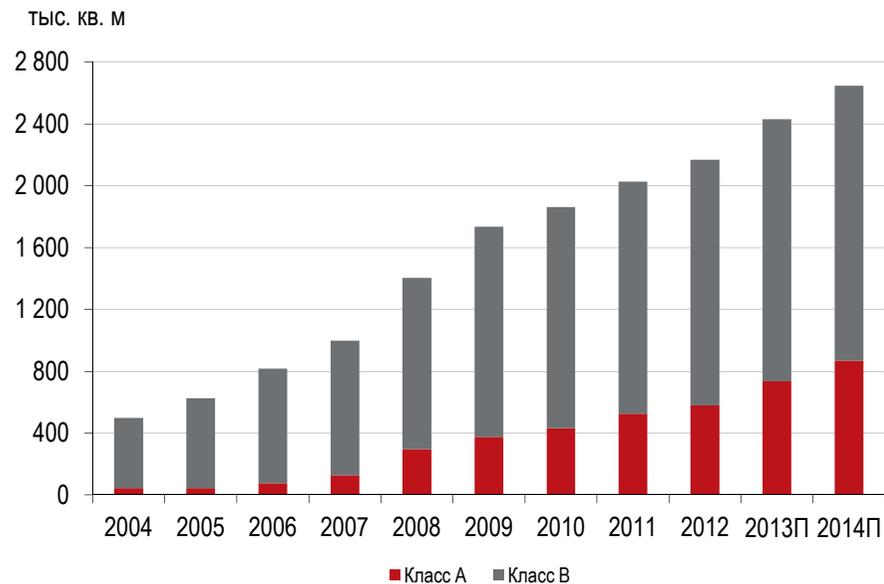


Офисная недвижимость

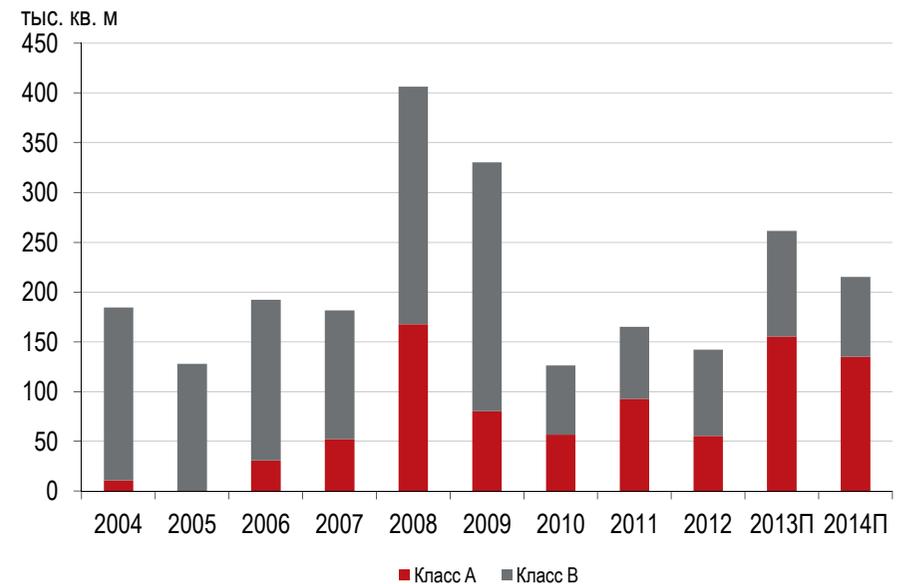
Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 23

Динамика рынка офисных площадей Санкт-Петербурга

Динамика объема офисных площадей

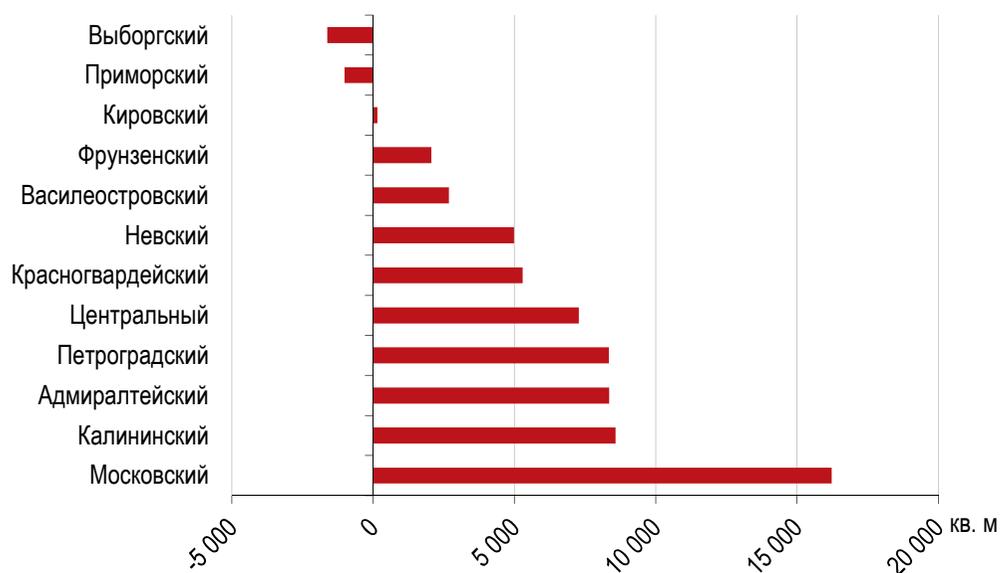


Динамика ввода офисных площадей

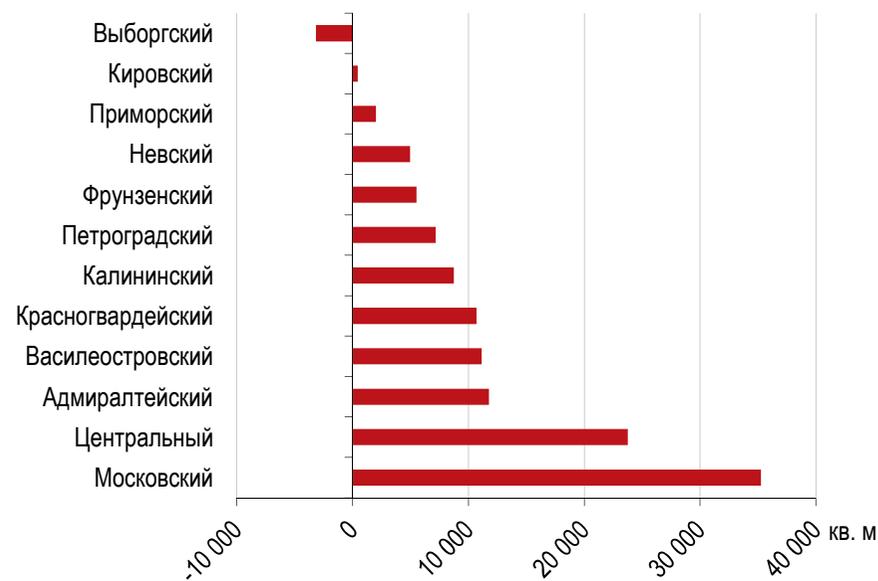


Спрос: географическое распределение

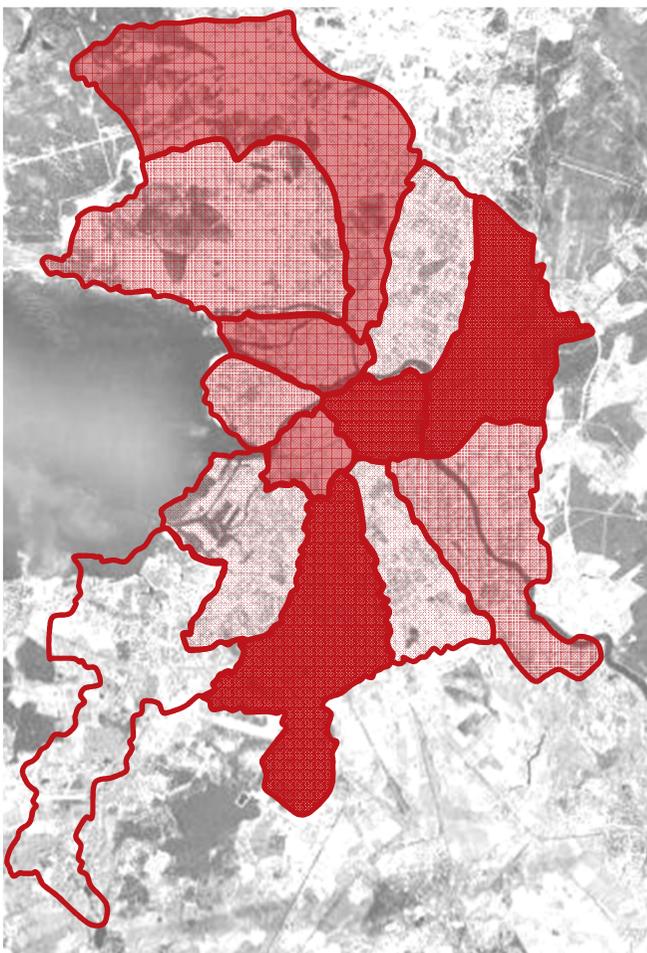
Чистое поглощение по районам в 3 кв. 2013 года



Чистое поглощение по районам за 1-3 кв. 2013 года



Географическое распределение свободных площадей



Свободные площади (тыс. кв. м): <5 5-10 10-15 15-20 >20

- В целом по городу во 2 кв. 2013 года доля свободных площадей составила 7,4%.
- Доля свободных площадей увеличилась в районах города, где были введены новые бизнес-центры.

Доля свободных площадей: распределение по районам

<5%	5 – 10%	10 – 15%	>15%
Калининский	Адмиралтейский	Московский	Красногвардейский
Кировский	Центральный	Выборгский	
Петроградский	Фрунзенский		
Приморский	Невский		
Василеостровский			

Офисная недвижимость

Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 26

Крупнейшие сделки по аренде в 2013 году



Source: Jones Lang LaSalle

Крупнейшие офисные сделки, 2004-2013

Арендатор	Год	Бизнес-центр	Площадь, кв.м
Газпром Экспорт	2013	Сенатор (ул. Проф. Попова)	12 300
Газпром Нефть	2011	Quattro Corti	11 000
Газпром Инвест Запад	2012	AIROPORTCITY	10 010
OGGI	2011	Континент (на Звездной)	10 000
КИТ-финанс	2007	Renaissance Plaza	10 000

БЦ Renaissance Crystal

Основные характеристики

- Общая площадь здания – 16 470 кв. м
- Арендопригодная площадь – 9 000 кв. м
- 7 этажей
- Класс А
- Годы ввода 2014
- Паркинг
- Новое строительство

Местоположение

- Наб. реки Пряжки д. 7
- Адмиралтейский район
- Развитая инфраструктура района

Девелопер

- Renaissance Development



Офисная недвижимость

БЦ Итальянская ул., 17

Основные характеристики

- Общая площадь здания – 8 200 кв. м
- Арендопригодная площадь – 6 000 кв. м
- Класс В+
- Годы ввода 2014
- Паркинг на прилегающих территориях
- Реконструкция здания

Местоположение

- Итальянская ул., 17
- Центральный район
- 2 до ст. м Гостиный двор

Девелопер

- Jensen Group



Торговая недвижимость



JONES LANG
LASALLE®

Рынок торговой недвижимости, 3 кв. 2013

Предложение

Объем качественных торговых площадей	1 991 730 кв. м
Объем торговых площадей на 1 000 жителей	396 кв. м
Объем введенных площадей, 3 кв. 2013 г.	57 000 кв. м
Объем введенных площадей, 1 – 3 кв. 2013 г.	215 300 кв. м
Количество качественных торговых центров	56
Анонсированный объем ввода до конца 2013 г.	30 750 кв. м

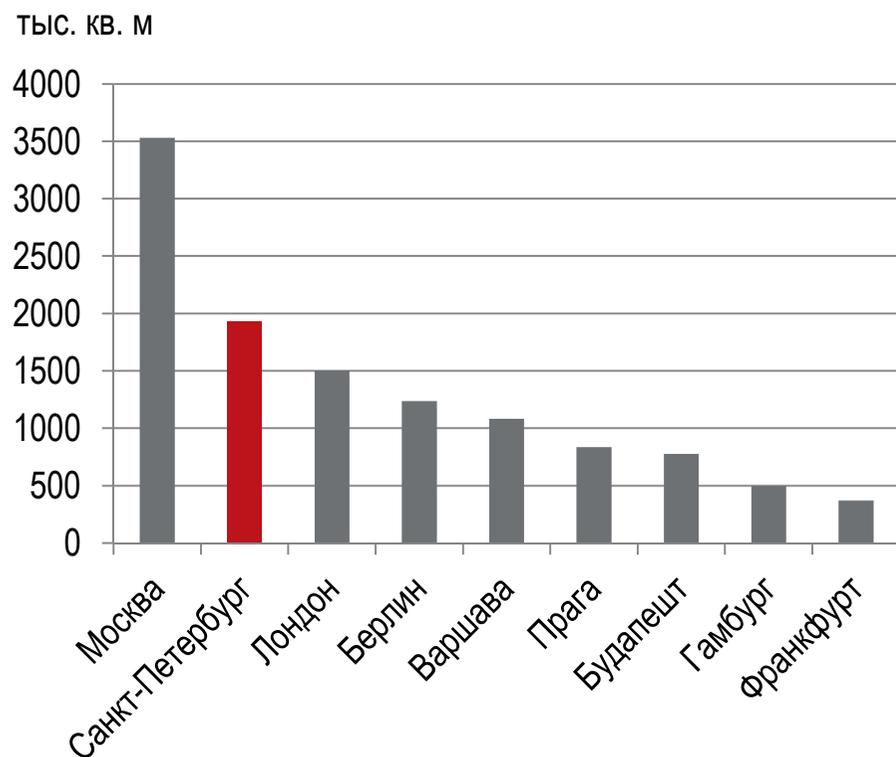
Базовые ставки аренды

Максимальные базовые ставки аренды*	1 500 – 2 000 долл. США/кв. м/год
Максимальные ставки в основных торговых коридорах	1 700 – 3 900 долл. США/кв. м/год
Доля свободных площадей	6,5%

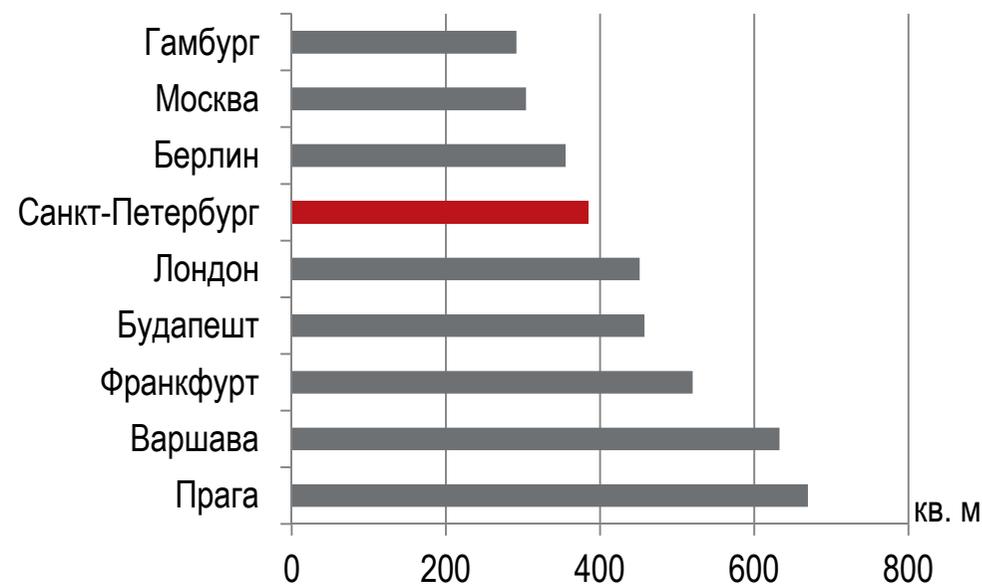
* Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на 1-м этаже торговой галереи. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов.

Торговая недвижимость

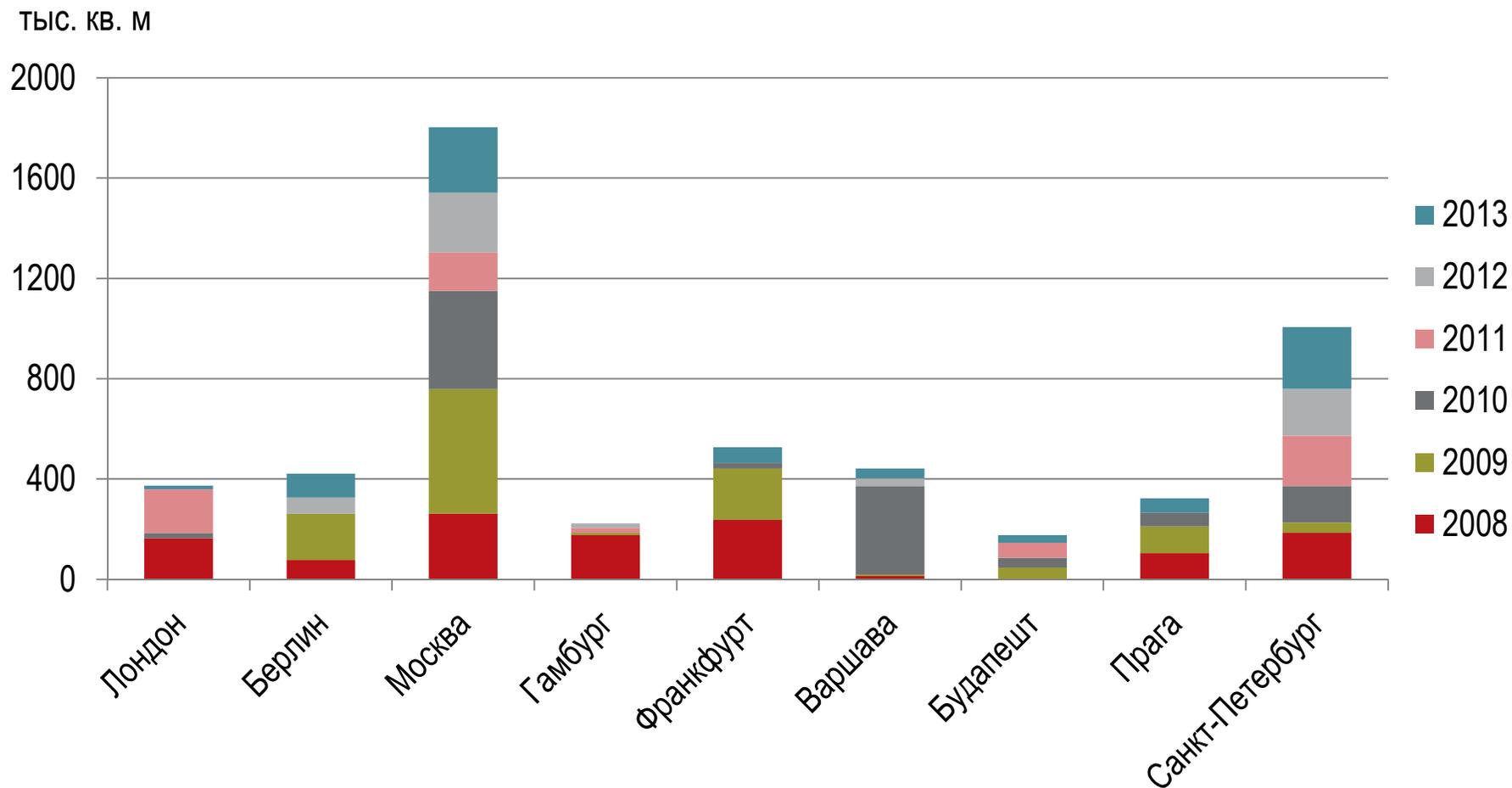
Объем торговых площадей



Объем торговых площадей на 1 000 жителей

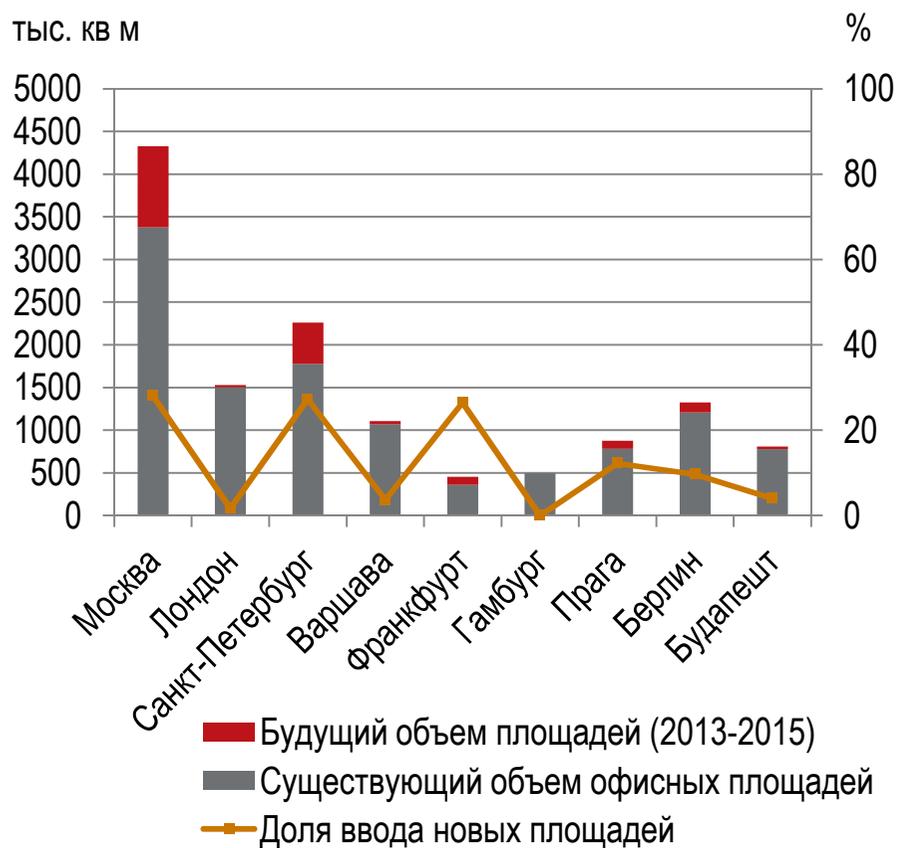


Динамика ввода торговых площадей за 2008–2013 гг.



Торговая недвижимость

Динамика объема торговых площадей в европейских городах

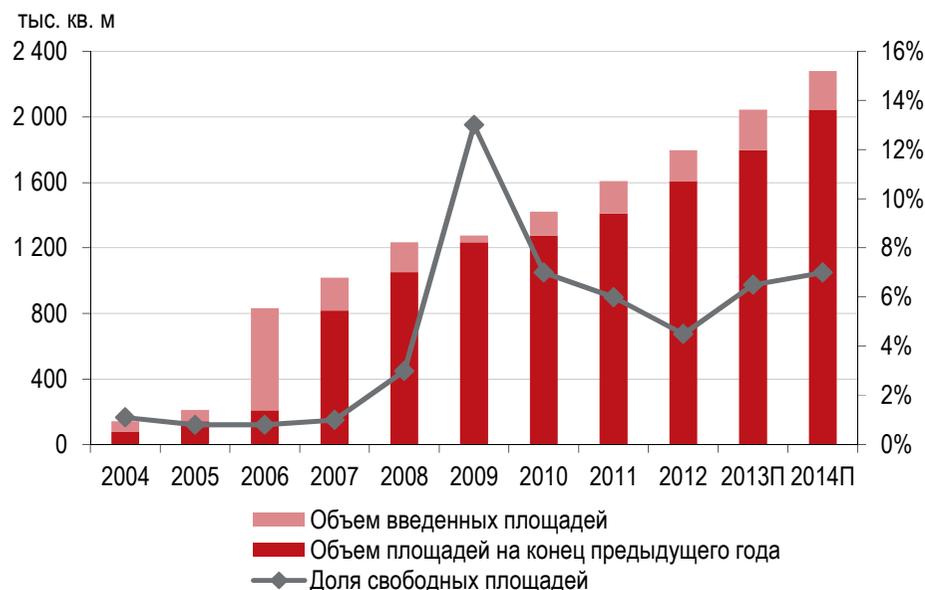


Географическое распределение торговых площадей

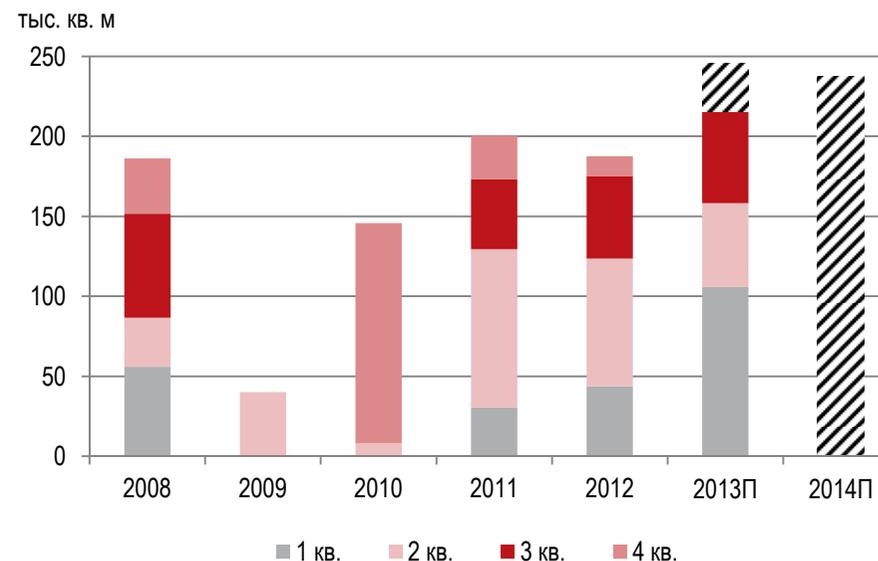


Объем торговых площадей

Баланс рынка торговой недвижимости



Динамика ввода торговых площадей



В третьем квартале 2013 года состоялось открытие двух торгово-развлекательных комплексов: **«Жемчужная Плаза»** (арендопригодная площадь — 48 000 кв. м) и **«Великан Парк»** (9 000 кв. м). До конца 2013 года к вводу запланировано 30,7 тыс. кв. м (без учета ввода объектов в 1 – 3 кв. 2013 г.). В итоге за 2013 год будет введено 246 тыс. кв. м — это наибольший показатель с 2007 года.

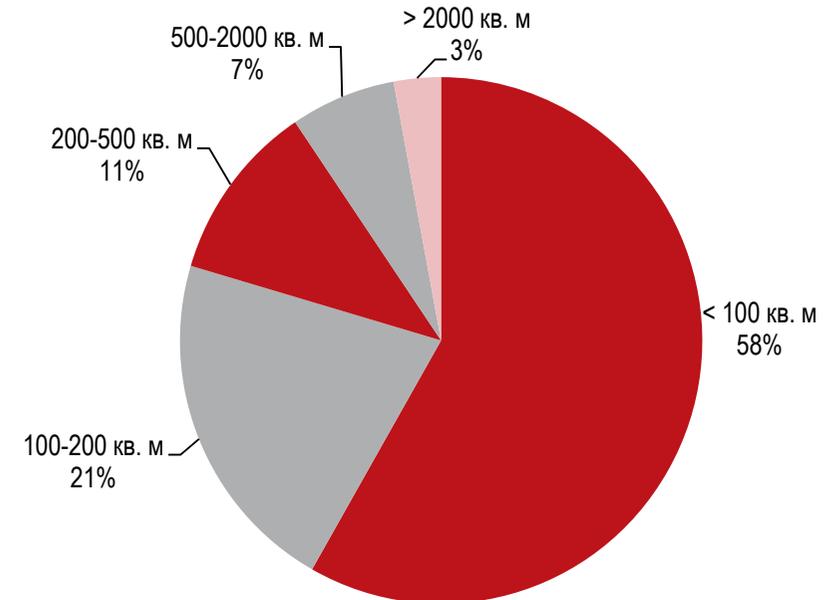
В третьем квартале уровень вакантных площадей незначительно увеличился до 6,5%, до конца 2013 года изменения свободных площадей не предполагается. В 2014 году к вводу ожидается 238 тыс. кв. м.

Распределение спроса в торговых центрах

Распределение спроса по типу арендатора (кв. м)



Распределение спроса по типу помещений (шт.)



Наибольший спрос на помещения в торговых центрах наблюдается со стороны операторов одежды, обуви и аксессуаров, на их долю приходится 29% от общего количества площадей. Развлечения (более 1 000 кв. м), а также гипермаркеты и супермаркеты (более 2 000 кв. м) в торговых центрах, как правило, занимают позицию якорного арендатора, и составляют 21% и 16% соответственно.

Будущие качественные торговые центры, 2013 – 2015



№	Название	GLA	№	Название	GLA
1	Галактика	16 750	10	Скандинавия	80 000
2	Адмиралтейская	14 000	11	Охта Молл	75 300
3	Европолис	60 500	12	Hollywood	71 000
4	Заневский Каскад, фаза III	45 600	13	Hines Outlet Centre	24 780
5	Лондон Парк	38 000	14	Порт Находка, фаза II	16 000
6	Монпансье	30 500			
7	Fashion House	26 600			
8	Питер-Радуга, фаза II	24 300			
9	Пять озер	21 500			

- 2013 год ввода
- 2014 год ввода
- 2015 год ввода

Торговая недвижимость

Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 38

ТРЦ «Охта Молл»

Основные характеристики

- Общая площадь здания – 142 000 кв. м
- Арендопригодная площадь – 75 000 кв. м
- Года ввода - 1 кв. 2016
- Паркинг -1 900 машиномест
- Этажность:
4 наземных и 2 подземных уровня

Местоположение

- Шаумяна пр./Магнитогорская ул.
- Красногвардейский район
- 10 минут до центра города

Девелопер

- SRV Group



Торговая недвижимость

Jones Lang LaSalle – Market review – Q3 2013 39

ТРЦ «Европолис»

Основные характеристики

- Общая площадь здания – 141 700 кв. м
- Арендопригодная площадь – 60 500 кв. м
- Годы ввода - 2014
- Подземный паркинг -1 300 машиномест
- Этажность:
4 наземных уровня

Местоположение

- Полюстровский пр., 80-84 А
- Калининский район
- 10 мин. до ст. м «Лесная»

Девелопер

- Fort Group



Складская недвижимость



JONES LANG
LASALLE®

Рынок складских площадей, 3 кв. 2013

Предложение

Общий объем качественных складских площадей	1 898 450 кв. м
Объем площадей Класса А	1 220 740 кв. м
Объем площадей Класса В	677 710 кв. м
Объем завершенных проектов, 3 кв. 2013 г.	29 000 кв. м
Объем введенных площадей, 1–3 кв. 2013 г.	45 000 кв. м
Объем свободных площадей	9,800 кв. м

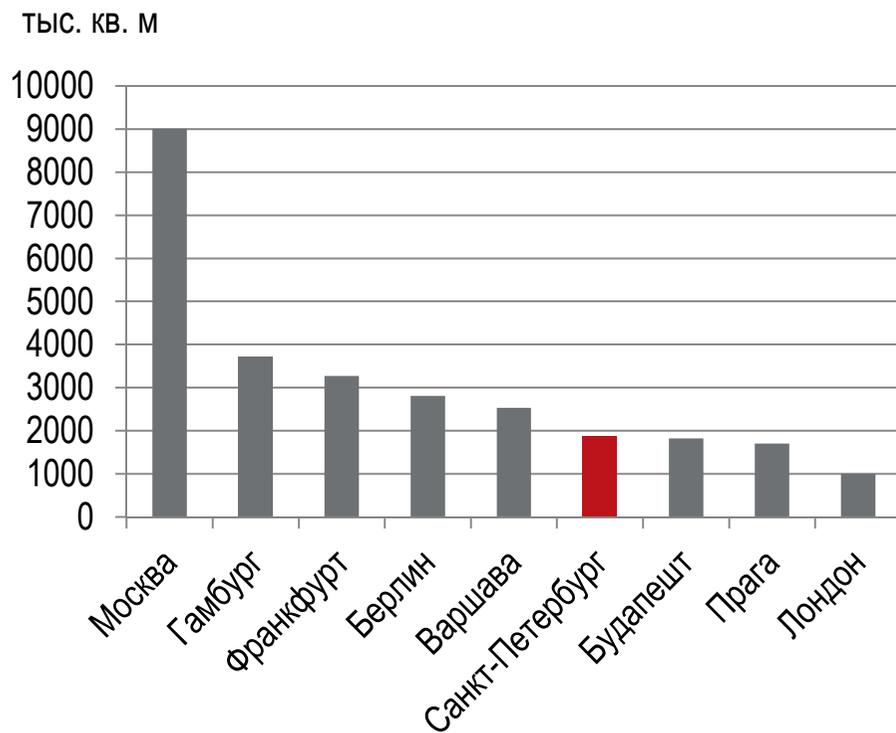
Базовые ставки аренды

Максимальная базовая ставка аренды*	125 – 135 долл. США/кв. м/год
Операционные расходы	35 – 40 долл. США/кв. м/год
Доля свободных площадей	0,5 %

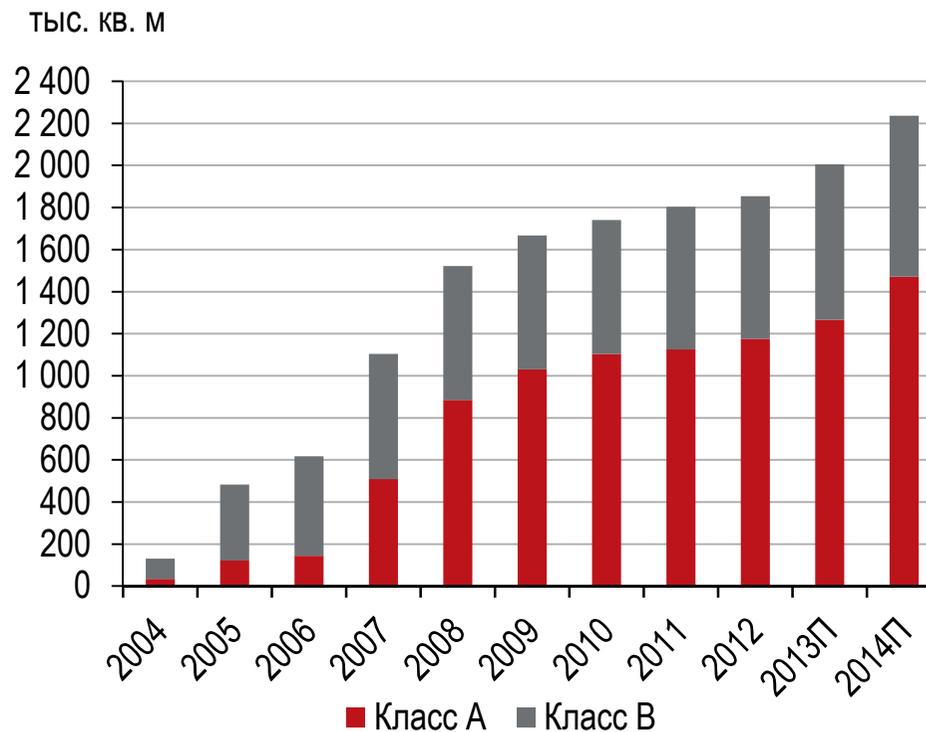
* Ставка не включает НДС и операционные расходы

Складская недвижимость

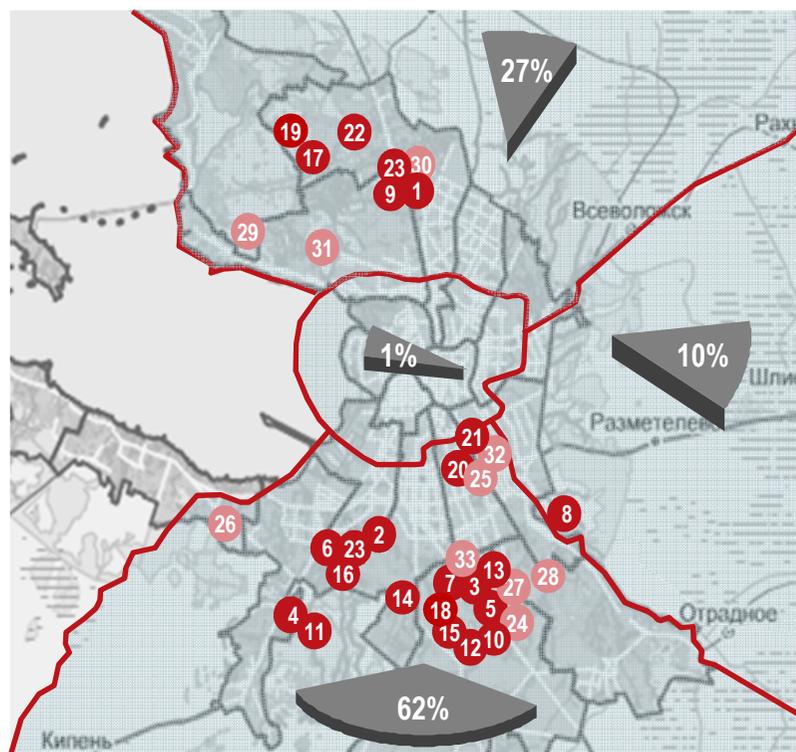
Объем складских площадей



Динамика объема складских площадей в Санкт-Петербурге



Основные качественные существующие складские объекты

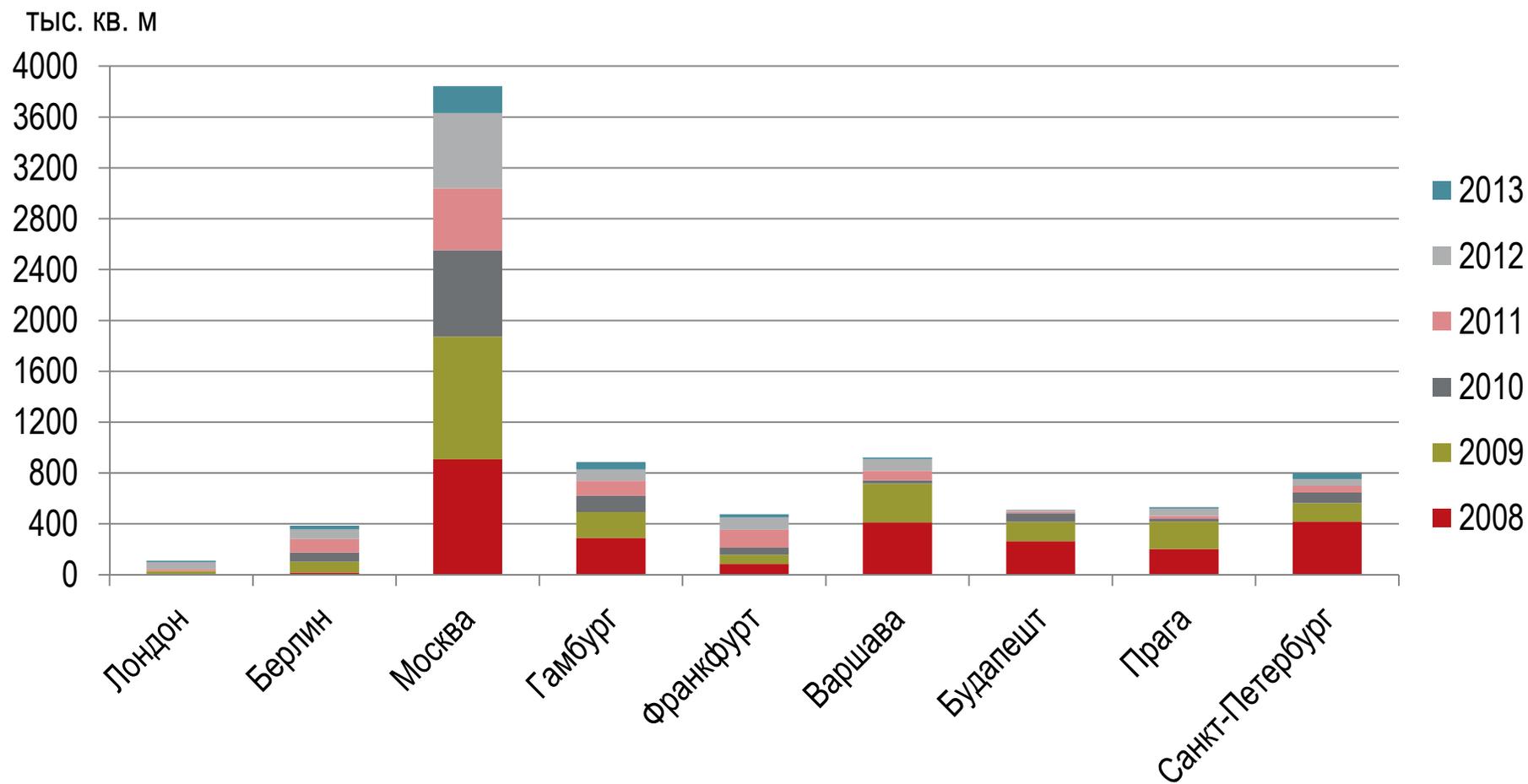


№	Название	Класс	№	Название	Класс
1	Инт ерт ерминал-Парнас	A	19	Орион, фаза I	A
2	Предпорт овый Терминал	A	20	Липсанен-Терминал	B
3	ПНК Шушары	A	21	МК ПСБ-1	B
4	Алерс	A	22	Липсанен	B
5	Евросиб-Терминал Шушары	A	23	Элект ронкомплекс	B
6	Инт ерт ерминал Предпорт овый	A	24	Инт ерт орг Шушары	A
7	ПАН Складской комплекс	A	25	JFC Терминал	A
8	MLP Ут кина Заводь	A	26	Bosch&Siemens	A
9	Пет роХимОпт Торг	A	27	Bee Logistic	A
10	АКМ-Логист ик	A	28	Телемакс	B
11	Гориго	A	29	БАТ	B
12	Логопарк Шушары	A	30	Лаверна-Комплекс	B
13	Логопарк Троицкий	A	31	Фармакор Складской комплекс	B
14	Кулон-Пулково	A	32	Агрот орг Складской комплекс	B
15	Логист ика Складской Терминал	A	33	Лента Складской комплекс	B
16	КДС Лоджист ик	A			
17	Логопарк «Осиновая Роща»	A			
18	Nordway, фаза I	A			

- Существующие спекулятивные складские комплексы
- Существующие складские комплексы, занятые собственником

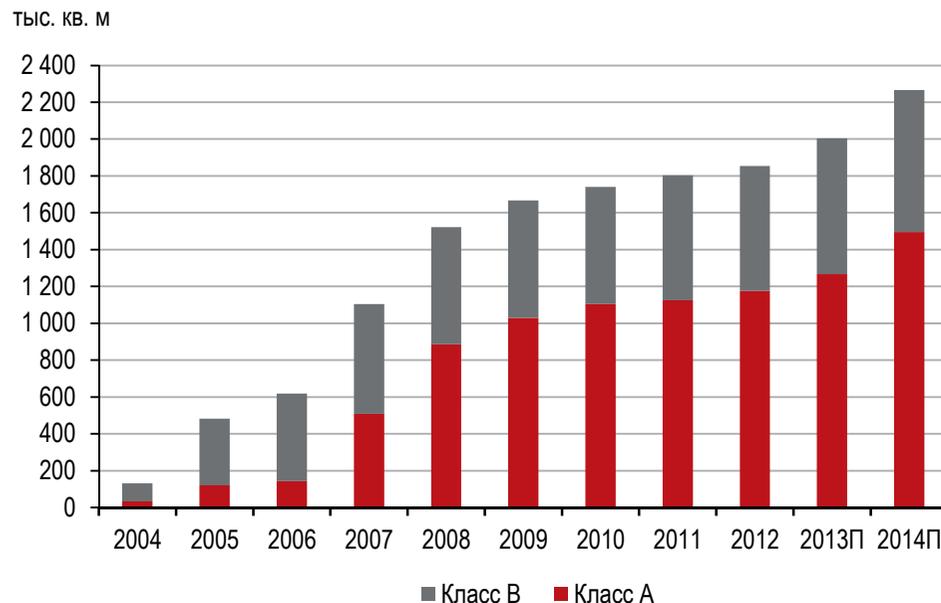
Складская недвижимость

Динамика ввода складских площадей за 2008–2013 гг.

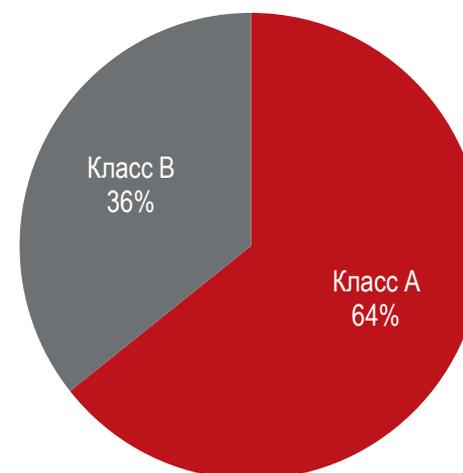


Динамика складских площадей

Динамика качественных складских площадей



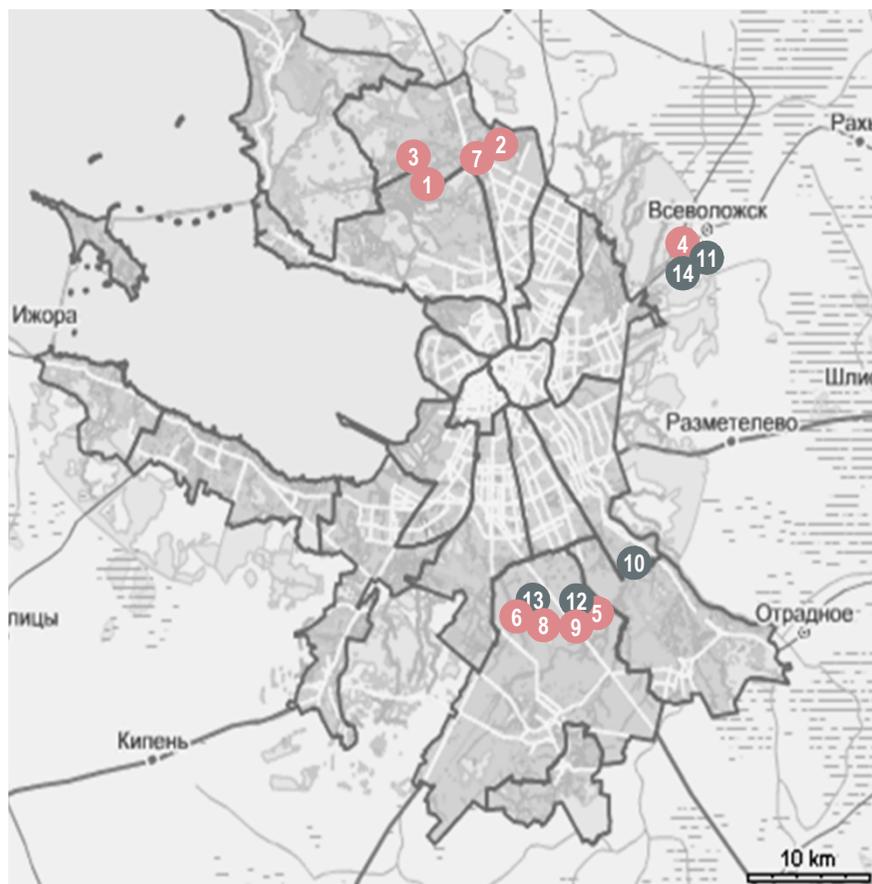
Существующая структура качественных площадей



В третьем квартале 2013 года в эксплуатацию был введен один складской комплекс «Логопарк «Осиновая Роща», фаза II, арендопригодной площадью 29 000 кв. м. К открытию комплекс уже был заполнен на 100%.

Суммарная арендопригодная площадь объектов заявленных к вводу в 4 кв. 2013 – 2014 гг. составляет 381 000 кв. м, из которых 244 000 кв. м (64%) от общего анонсированного ввода составляют спекулятивные площади Класса А. В настоящий момент, как минимум на 70% площадей уже заключены предварительные договора аренды.

Основные будущие качественные складские объекты



● Строящиеся ● Анонсированные

№	Название	Класс
1	Логопарк «Осиновая Роща», фаза II	A
2	Складской комплекс «СТК», фаза I	B
3	Орион, фаза II	A
4	Ладога, фаза I	B
5	Руслан	A
6	Nordway, фаза II	A
7	Складской комплекс «СТК», фаза II	B
8	ПНК-КАД	A
9	Армада-Парк	A
10	Логопарк Троицкий, фаза II	A
11	Ладога, фаза II	B
12	Bee Logistic	A
13	A Плюс Парк Пулковое	A
14	ГК Энерго	A

В последние два года внимание девелоперов привлекало развитие северного и восточного направлений, где сосредоточена бóльшая часть складских комплексов, которые будут введены в ближайшее время.

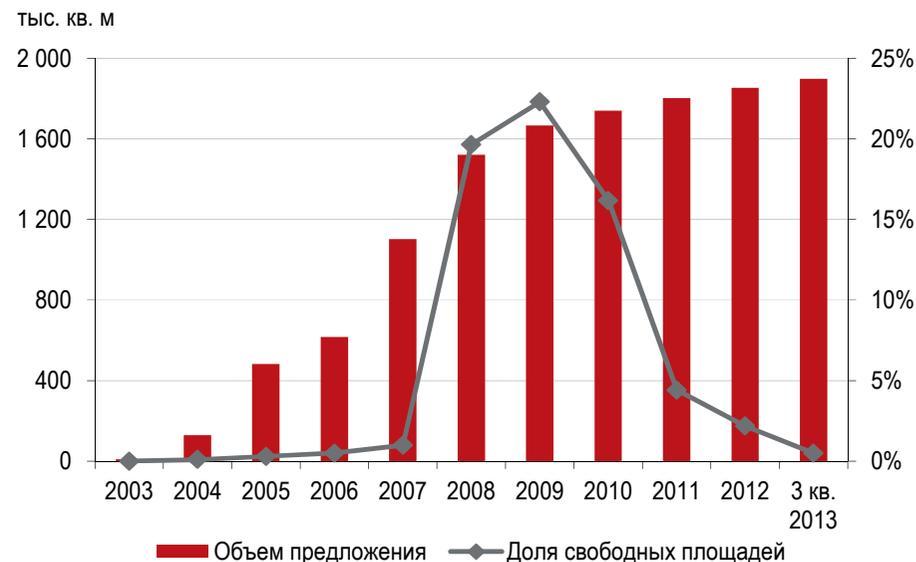
Южное направление по-прежнему рассматривается как одно из приоритетных, что подтверждается заявленными проектами на следующие два-три года.

Баланс рынка

Завершенные проекты и чистое поглощение



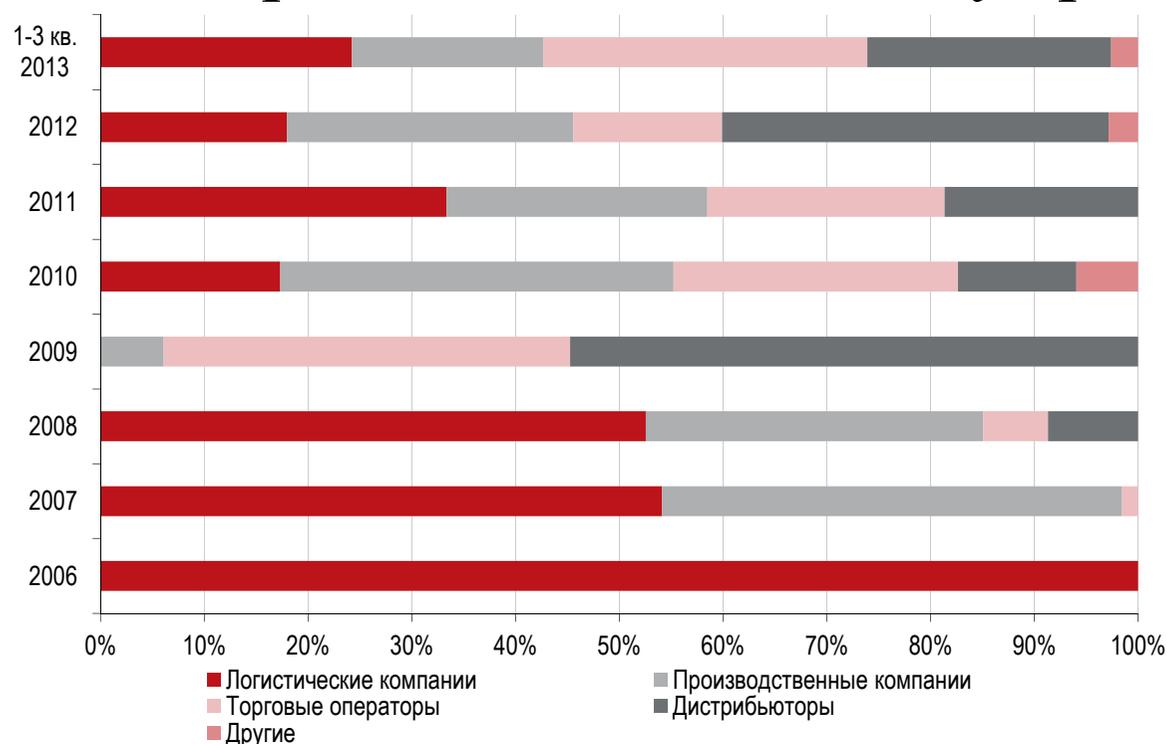
Существующее предложение и доля свободных площадей



В 1 – 3 кв. 2013 года объем чистого поглощения составил около 60 000 кв. м, при этом на третий квартал пришлось 27 000 кв. м. Общий объем сделок завершенных в 3 кв. 2013 года составил 126 тыс. кв. м, что является наивысшим показателем пост кризисного периода, однако большинство сделок это предварительные договора аренды в будущих складских комплексов (80%).

Доля свободных площадей незначительно увеличилась — 0,5% (0,4% во 2 кв.) что сопоставимо с показателями 2006 года. Объем свободных площадей в качественных складских объектах по-прежнему находится на достаточно низком уровне — 9 800 кв. м.

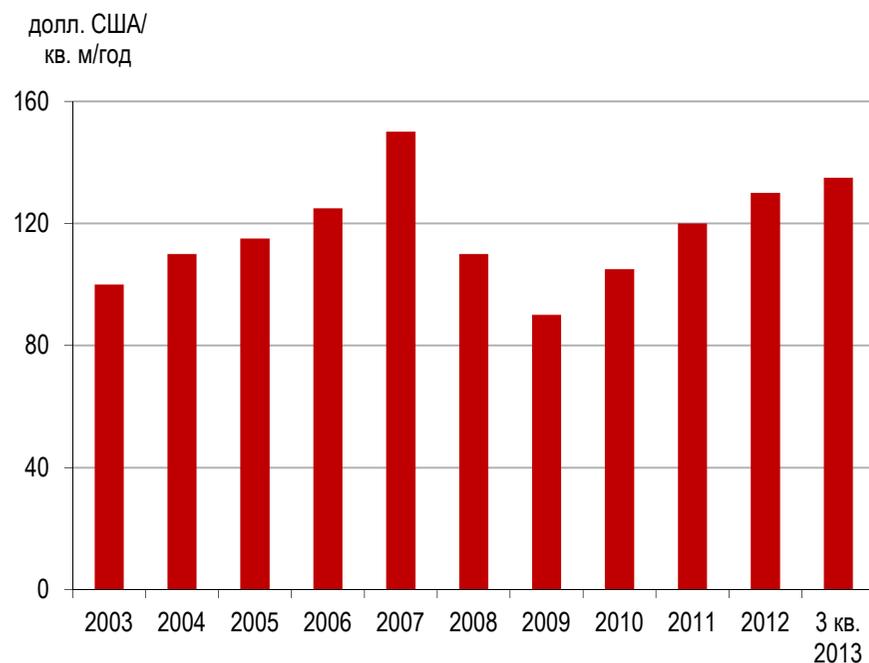
Распределение спроса на склады по типу арендатора



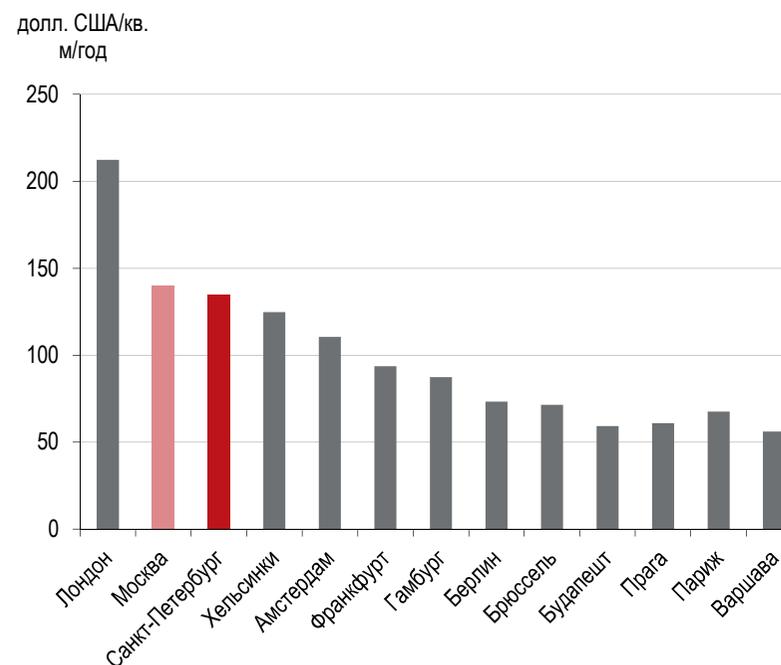
За последние девять месяцев 2013 года наиболее активными арендаторами на складском рынке Санкт-Петербурга стали торговые операторы — 31% в общей структуре сделок (компания «Верный» приобрела в складском комплексе «ПНК-КАД» 34 900 кв. м). Доля каждого из логистического и дистрибьюторного секторов составила 24% (компания Автотрейдинг арендовала 8 700 кв. м в складском комплексе Логопарк Шушары, а NordTechPark — 6 000 кв. м в складском комплексе Звезда).

Максимальные базовые ставки аренды

Максимальные арендные ставки в Санкт-Петербурге



Международное сравнение арендных ставок*



В третьем квартале 2013 года арендные ставки в качественных проектах не изменились, оставшись на уровне 125 – 135 долл. США/кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС).

* Данные по европейским городам представлены на 2 кв. 2013 года.

Складская недвижимость

«Армада-Парк»

Основные характеристики

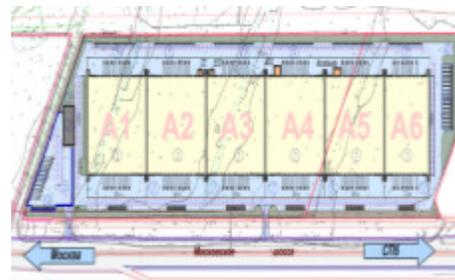
- Общая площадь участка – 136 000 кв. м
- Арендваемая площадь – 78 800 кв. м (фаза I)
- Класс А
- Годы ввода - 2014

Местоположение

- Юг города
- Московское шоссе
- 3 км. от КАД

Девелопер

- Адамант



Складская недвижимость

«Nordway»

Основные характеристики

- Общая площадь зданий – 200 000 кв. м
- Арендруемая площадь – 40 000 кв. м (фаза II)
- Класс А
- Годы ввода - 2014

Местоположение

- Юг города
- пос. Шушары
- Близость к КАД

Девелопер

- Hanner Development





Real value in a changing world

Спасибо

Elena Belchinskaya
Marketing & Communications group leader,
NCC

Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга

3 квартал 2013

Елена Бельчинская, NCC Жилищное строительство (Россия)

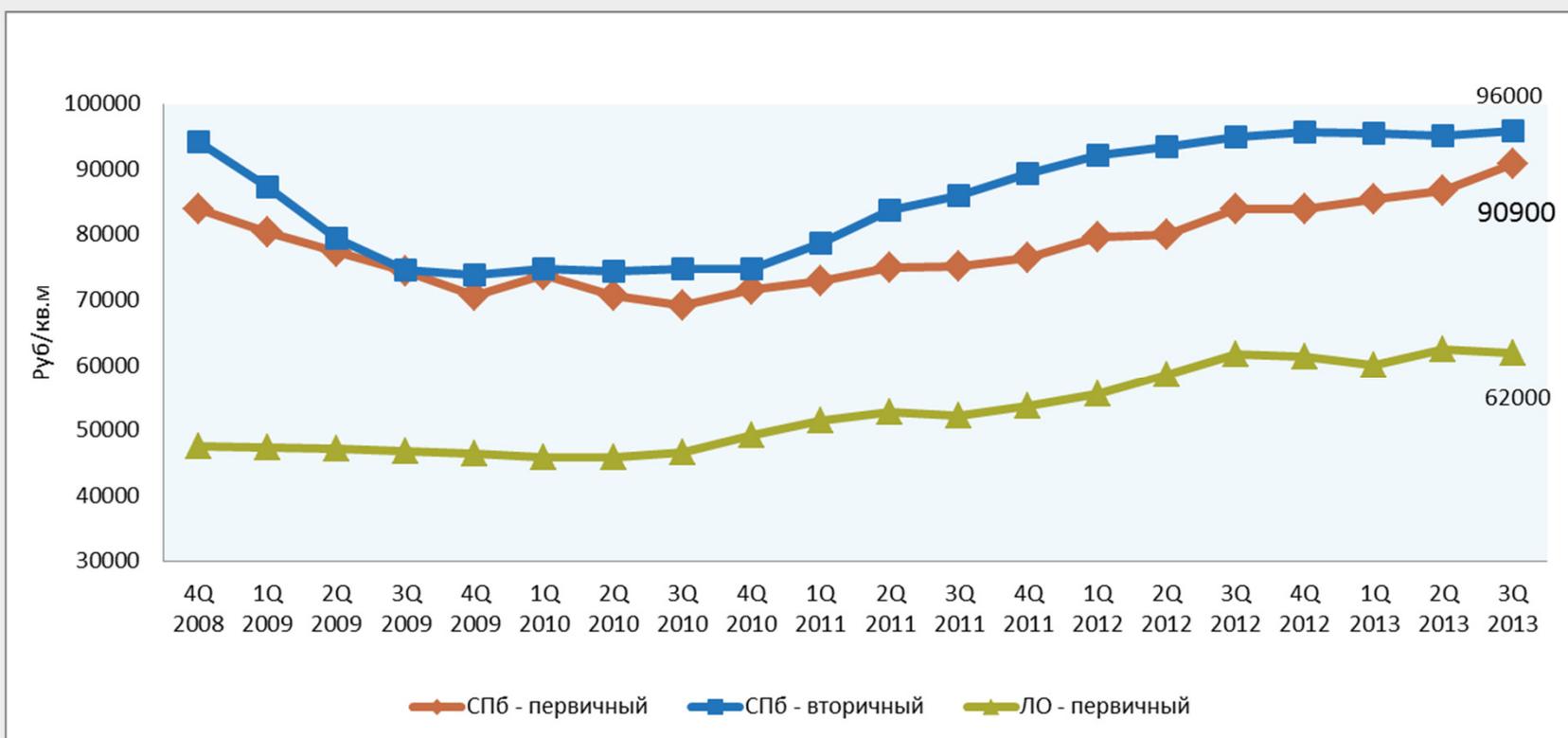
17 октября 2013

Общие тренды

- Осенний сезон характеризовался интенсивным ростом цен на жильё в Санкт-Петербурге (4,7%)
- Рост цен в приграничных районах СПб и ЛО сдерживается усиливающейся конкуренцией
- Сокращение разницы между ценами на первичном и вторичном рынках: 15% (2012) → 6% (3Q 2013)



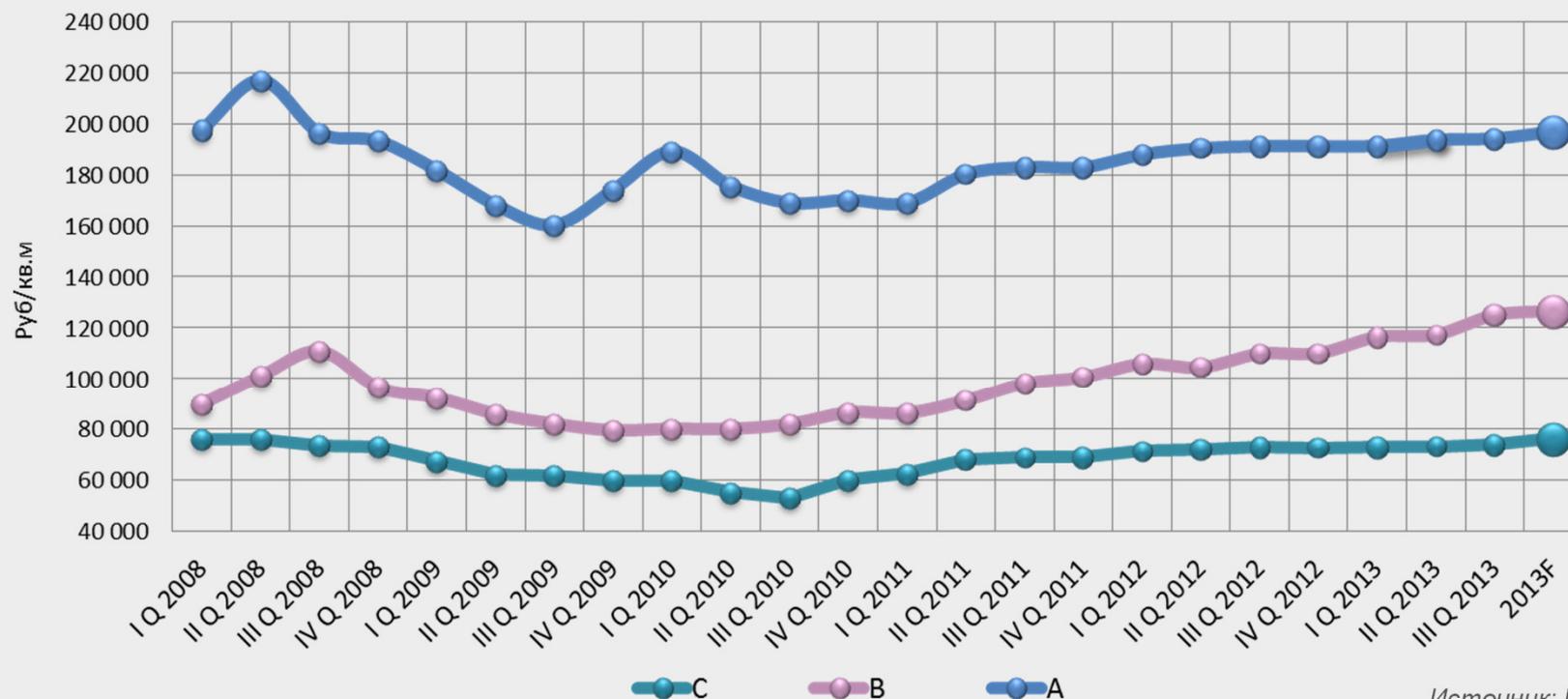
Ценовая динамика (по рынкам)



Рынок	Цена и изменение за 3Q 2013
СПб - первичный	90 900 (+ 4.7%)
СПб - вторичный	96 000 (+ 0.8%)
ЛО - первичный	62 000 (- 0.8%)

Источник: bn.ru

Ценовая динамика (по сегментам)



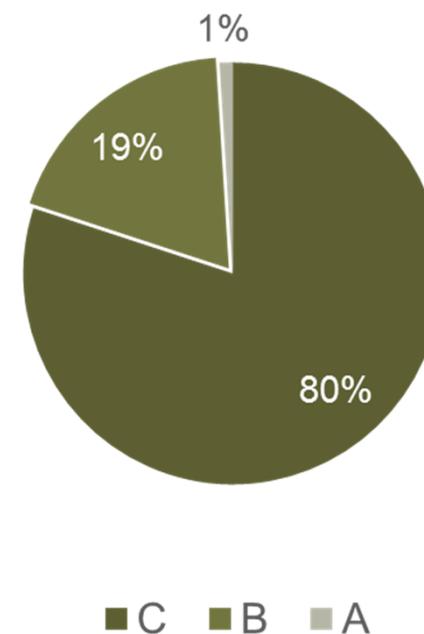
Источник: NCC

C	B	A
74 000 руб/кв.м	125 100 руб/кв.м	194 200 руб/кв.м

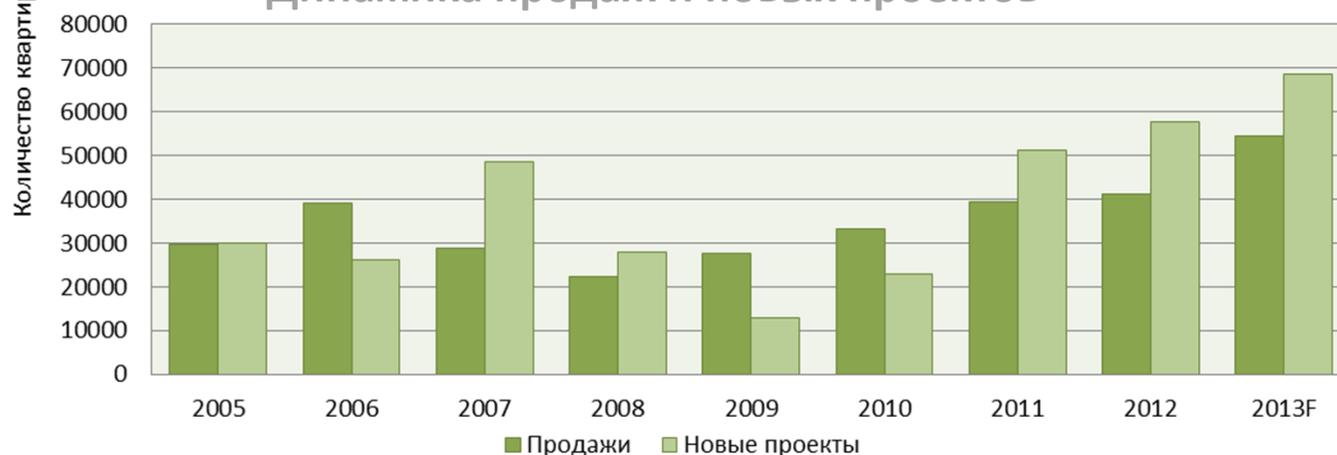
Спрос и предложение

- Рост предложения на первичном рынке продолжился
- В 3Q 2013 на рынок было выведено порядка **1,1 млн. кв.м** жилья (**38%** на приграничной территории)
- Спрос сконцентрирован в нижнем ценовом сегменте (высокий спрос на жилье в ЛО)

Структура продаж по сегментам

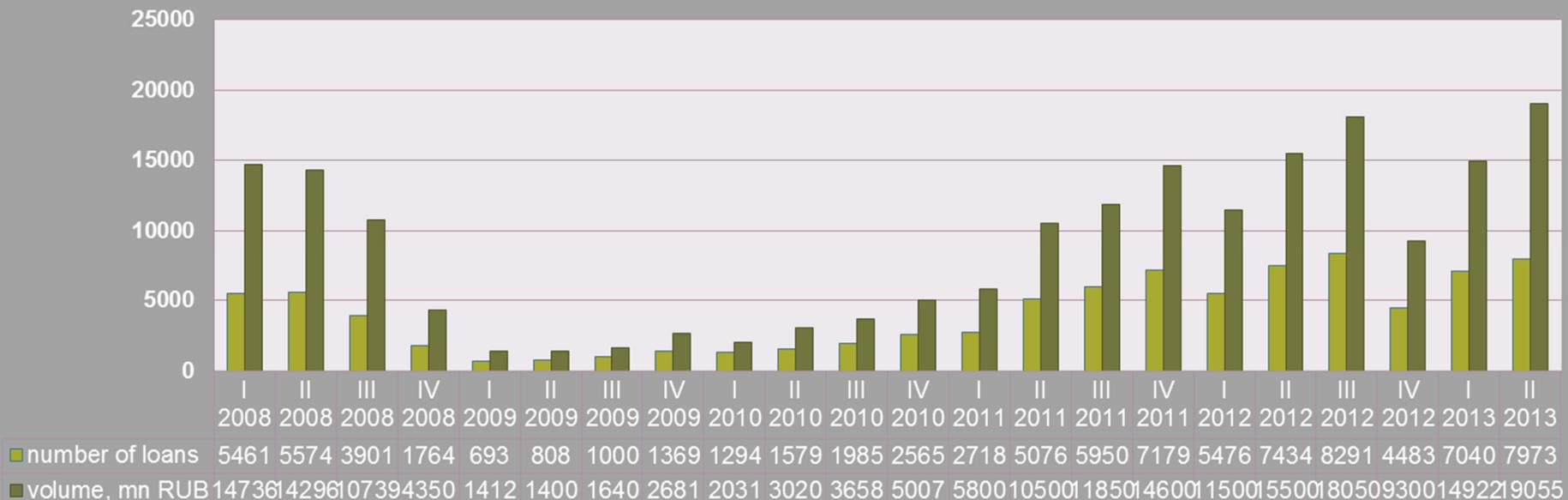


Динамика продаж и новых проектов



Рынок ипотеки

- Доля ипотеки в объеме продаж составляет 30-40%.
- За 8 мес. 2013 выдано на 25% больше кредитов чем в 2012
- Увеличение размера среднего ипотечного кредита (~ 2,4 млн) из-за роста цен на жилье, превышающего увеличение покупательской способности.
- Растущая конкуренция между банками → (1) Смягчение требований к заемщикам; (2) Снижение ставок в контексте маркетинговых акций.



Развитие приграничных районов

- Активное развитие приграничных районов: Мурино, Бугры, Кудрово, и др.
- В Девяткино реализуют свои проекты более 17 застройщиков
- Стабильный спрос на приграничные территории СПб и ЛО благодаря низкой стоимости кв.м (33% проданных квартир)

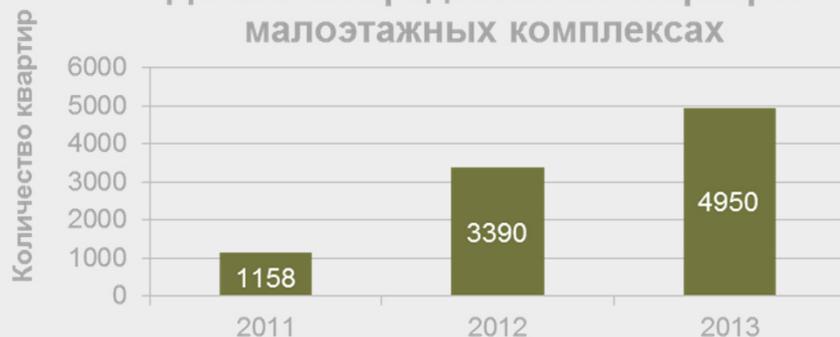
На фото: проект Öland (NCC)



Малоэтажное строительство в пригородах

- Совмещение характеристик загородного и городского жилья
- Большинство проектов - во Всеволожском районе

Динамика предложения квартир в малоэтажных комплексах



Источник: Петербургская недвижимость



Апартаменты – новый формат жилья

- Особенности жилья в формате «апартаменты»:
 - право собственности на коммерческую недвижимость
 - эксплуатационные расходы несколько выше чем на квартиры
 - большинство сделок в СПб – в инвестиционных целях
- Активное развитие рынка апартаментов в Москве (около 40% нового жилья в границах города)
- Появление рынка жилья в формате «апартаменты» в СПб → Проекты во всех сегментах рынка
 - Реализуется не менее 10 проектов
 - Около 10 проектов проектируются



На фото: проект Монферран



Olga Ponomareva
Marketing and Sales Director,
AAG



Создание, развитие и управление
инвестиционно-строительными проектами



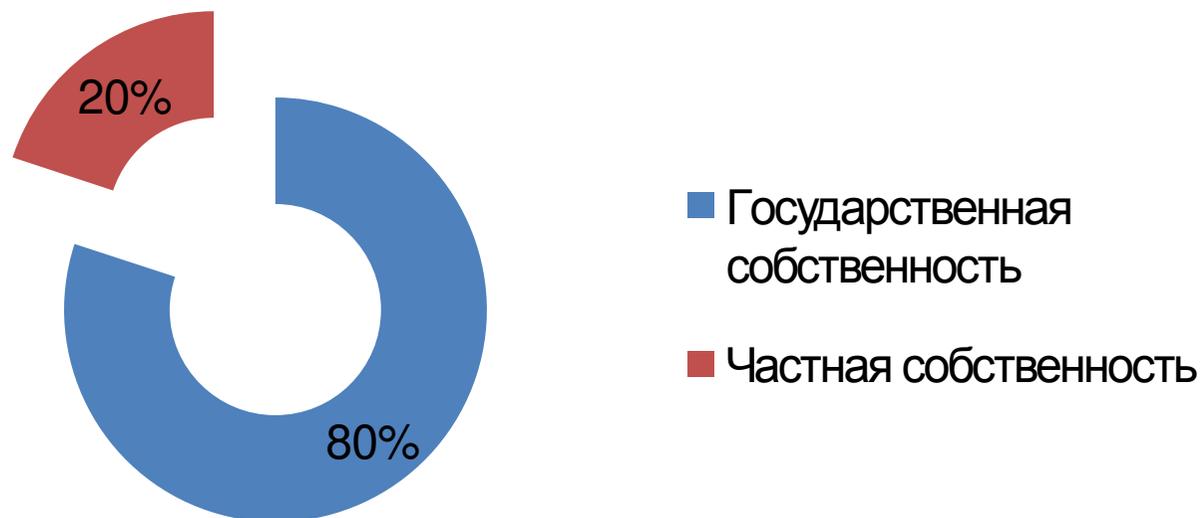
**Обзор рынка земельных ресурсов
Санкт-Петербурга и Ленинградской области:
возможности для строительной отрасли**

Октябрь 2013

Земельные ресурсы Санкт-Петербурга

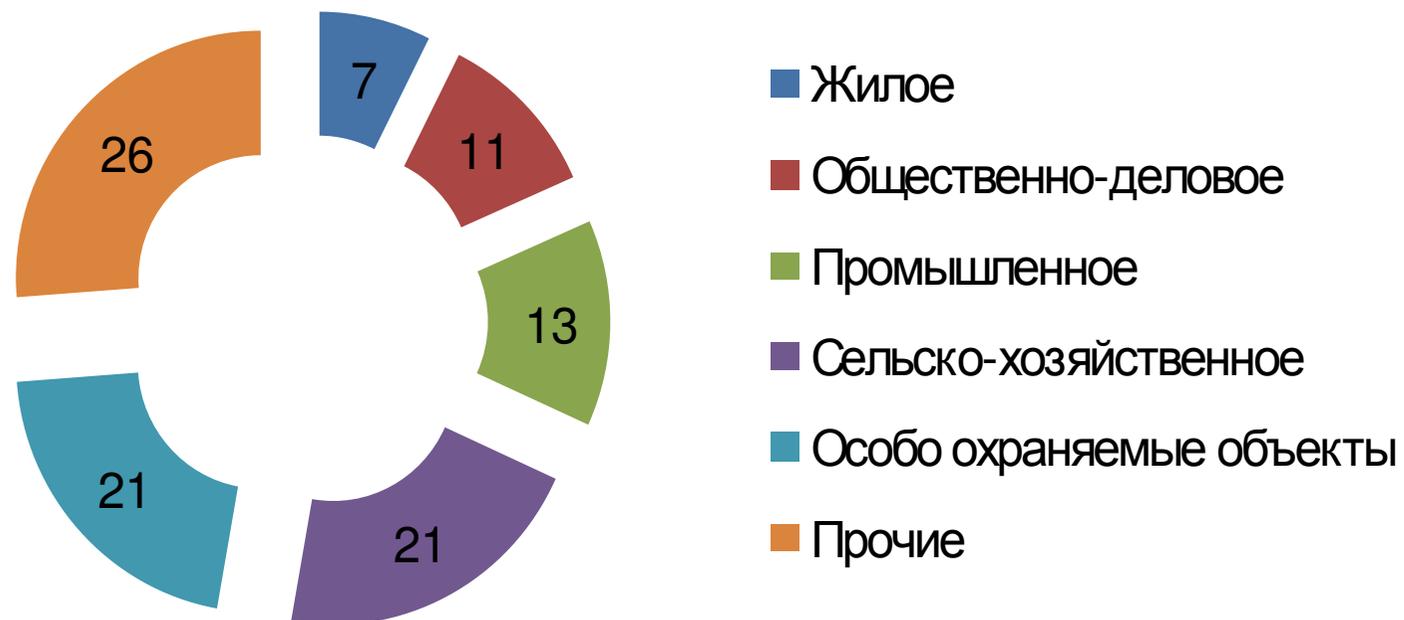
Общая площадь земельных ресурсов Санкт-Петербурга составляет более 140 300 Га.

Распределение земельных участков по формам собственности, в %

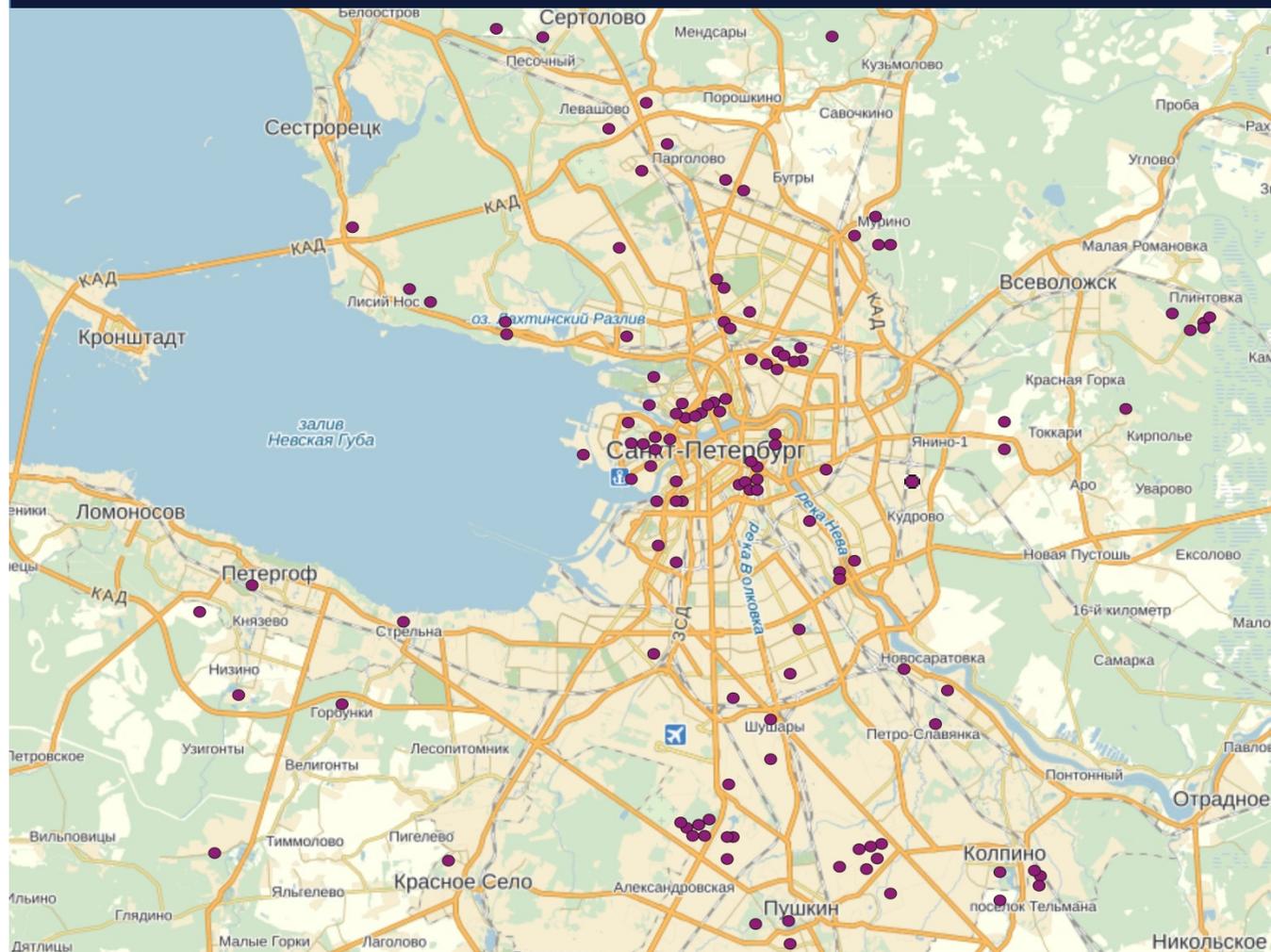


Земельные ресурсы Санкт-Петербурга

Распределение земельных участков по видам
использования, в %



Участки для жилищного строительства в СПб и ЛО



В основном предложения сконцентрированы в

✓ Василеостровском, Петроградском и Калининском районах,

✓ на Лиговском проспекте,

✓ в районе аэропорта Пулково.



Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами

Участки под коммерческие объекты

Участки под объекты делового назначения

Участки для нового строительства бизнес-центров, административных зданий, гостиниц, банков.

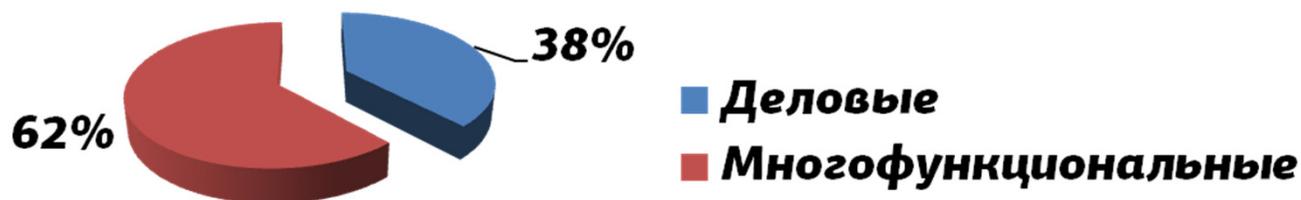
Предложения сосредоточены в центральных районах города.

Участки под объекты многофункционального назначения

Участки под строительство торговых, торгово-деловых центров, торгово-развлекательных комплексов и комплексной застройки территории.

Предложения сосредоточены по всему городу равномерно. Некоторая концентрация есть на пересечениях КАД и основных выездов и города.

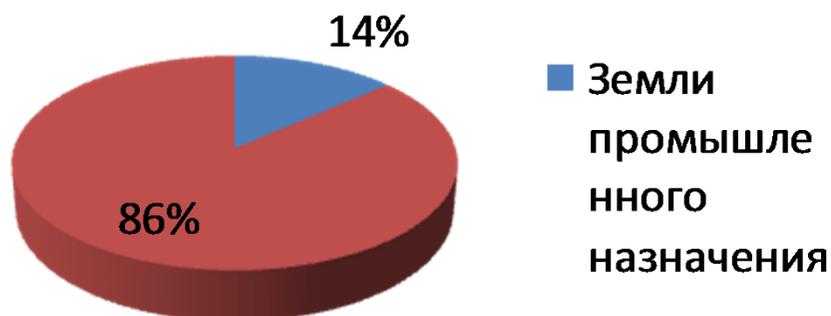
Соотношение предложений



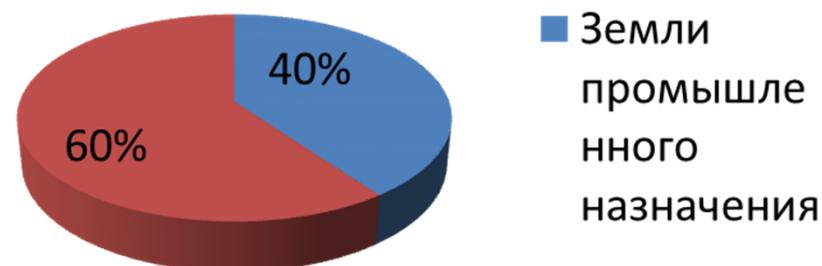
Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами

Участки под промышленные объекты

Промышленные земли в Санкт-Петербурге



Промышленные земли в историческом центре Санкт-Петербурга

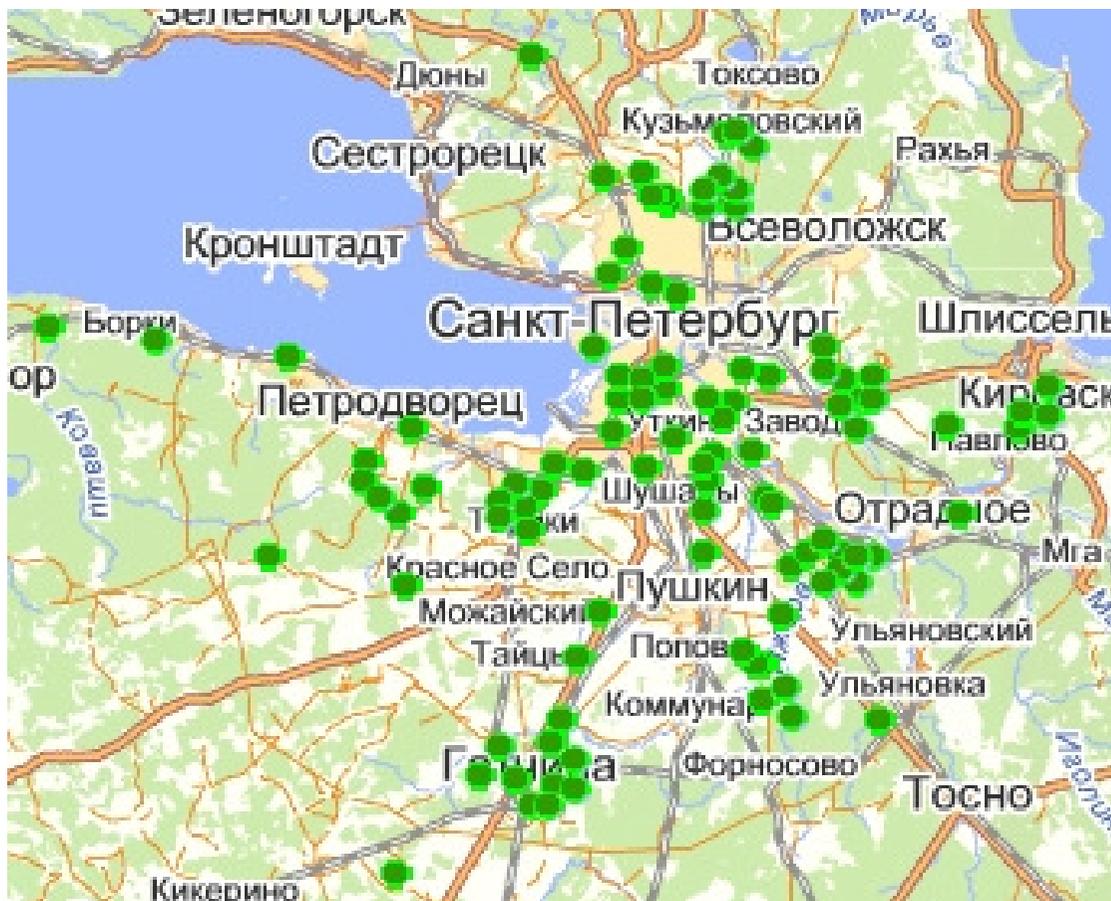


18 940 Га – общая площадь промышленных земель в СПб.

25% промышленных зон расположены на территории исторического центра города.

2 200 Га – предприятия с износом оборудования до 60-70%

Участки под промышленные объекты



95% участков, предлагаемых сегодня на рынке, находятся в Санкт-Петербурге и его ближайших пригородах на расстоянии не более 40 км от КАД.

Ценообразование

На стоимость земельного участка влияют:

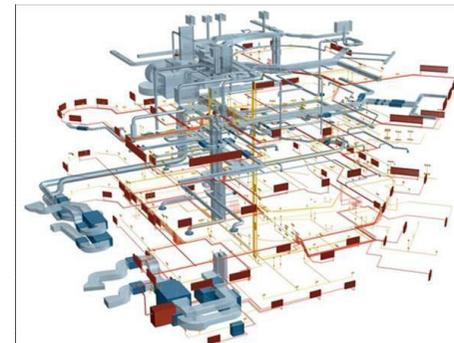
Локация



**Наличие
градостроительной
документации**



**Обеспеченность
инженерными
коммуникациями**



Создание, развитие и управление
инвестиционно-строительными проектами

Стоимость участков для жилищного строительства

Распределение цен (за кв.м)

<100\$

Участки за пределами КАД, без градостроительной документации

100-200\$

Спальные районы рядом с КАД

200-500\$

Участки в основной черте города

>500\$

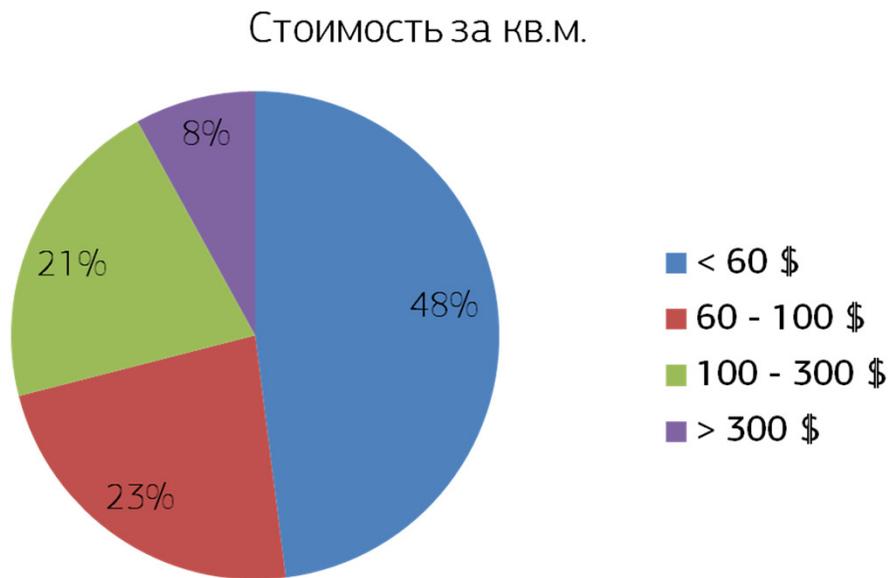
Участки в центре города



Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами

Стоимость участков под промышленные и коммерческие объекты

Промышленные



Коммерческие

50\$ - участки за пределами КАД, с\х назначения

100 - 250\$ - участки в основной черте города



Создание, развитие и управление инвестиционно-строительными проектами

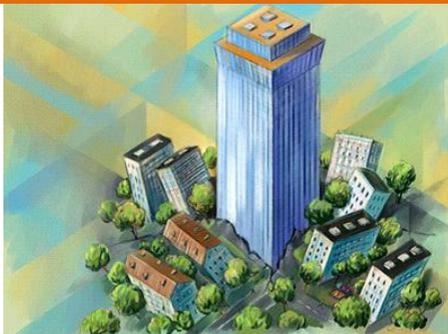
Спрос и тенденции

- ✓ Первое полугодие 2013 года характеризуется особым интересом инвесторов к рынку земельных участков.
- ✓ Дефицит качественных земельных ресурсов.
- ✓ Высокий спрос на земельные участки под многоквартирную жилую застройку.
- ✓ Оживление рынка земельных участков под объекты торговли. В основном такую активность проявляют продуктовые гипермаркеты и операторы DIY.



Возможности для строительной отрасли

**Точечная
застройка**



**Намыв
территорий**

**Реновация
хрущевок**



**Редевелопмен
Т
промзон в
центре**

КОТ



Создание, развитие и управление
инвестиционно-строительными проектами



Создание, развитие и управление
инвестиционно-строительными проектами

Ольга Пономарева +7 (921) 919-71-89

197374, Санкт-Петербург

ул. Савушкина, 126

БЦ «Атлантик-Сити»

(812) 640-6-046

www.aag.ag

Olga Mischenko,
Senior Associate,
DLA Piper



Развитие рынка апартаментов: перспективы и юридические аспекты

*Ольга Мищенко
Старший юрист
DLA Piper в России
17 октября 2013 г.*

Апартаменты – перспективный сегмент рынка недвижимости



- В России рынок апартаментов начал развиваться с 2006 года; тема получила активное развитие - с 2011 года
- На 10-15% дешевле, чем классические квартиры
- Возможность для эффективного капиталовложения:
 - ежегодный доход - от 8%
 - окупаемость - от 5-7 лет
- Доходные дома и апарт-отели являются наиболее цивилизованными арендными форматами в мировой практике



Действующие апарт-отели:

- "Стейбридж Санкт-Петербург" (186 номеров) – *Московский район* – *гостиничный формат*
- Sharf Hotel (25 номеров) – *Петроградский район* – *гостиничный формат*
- "Кронверк" (26 номеров) – *Петроградский район* – *гостиничный формат*
- Crystal (97 квартир) – *Репино (Ленинградская область)* – *с возможностью приобретения*

В стадии строительства и продаж:

- Апарт-отель в составе МФК YE`S (ГК "Пионер", 975 апарт-отелей) – *Выборгский район*
- Vertical (NAI Becar, 137 апарт-отелей) – *Московский район*
- Апарт-отель в "Литературном доме" ("ЛСР-Строй") – *Центральный район*

Заявленные проекты (всего более 10):

- Avenue-Apart (ГК "Бестъ")
- Апарт-комплекс "Петровский остров" ("Кортрос")
- Проект "Монферран" ("Интеко")
- Апарт-отель в составе МФК Ingria Tower ("С.Э.Р")
- ... и другие

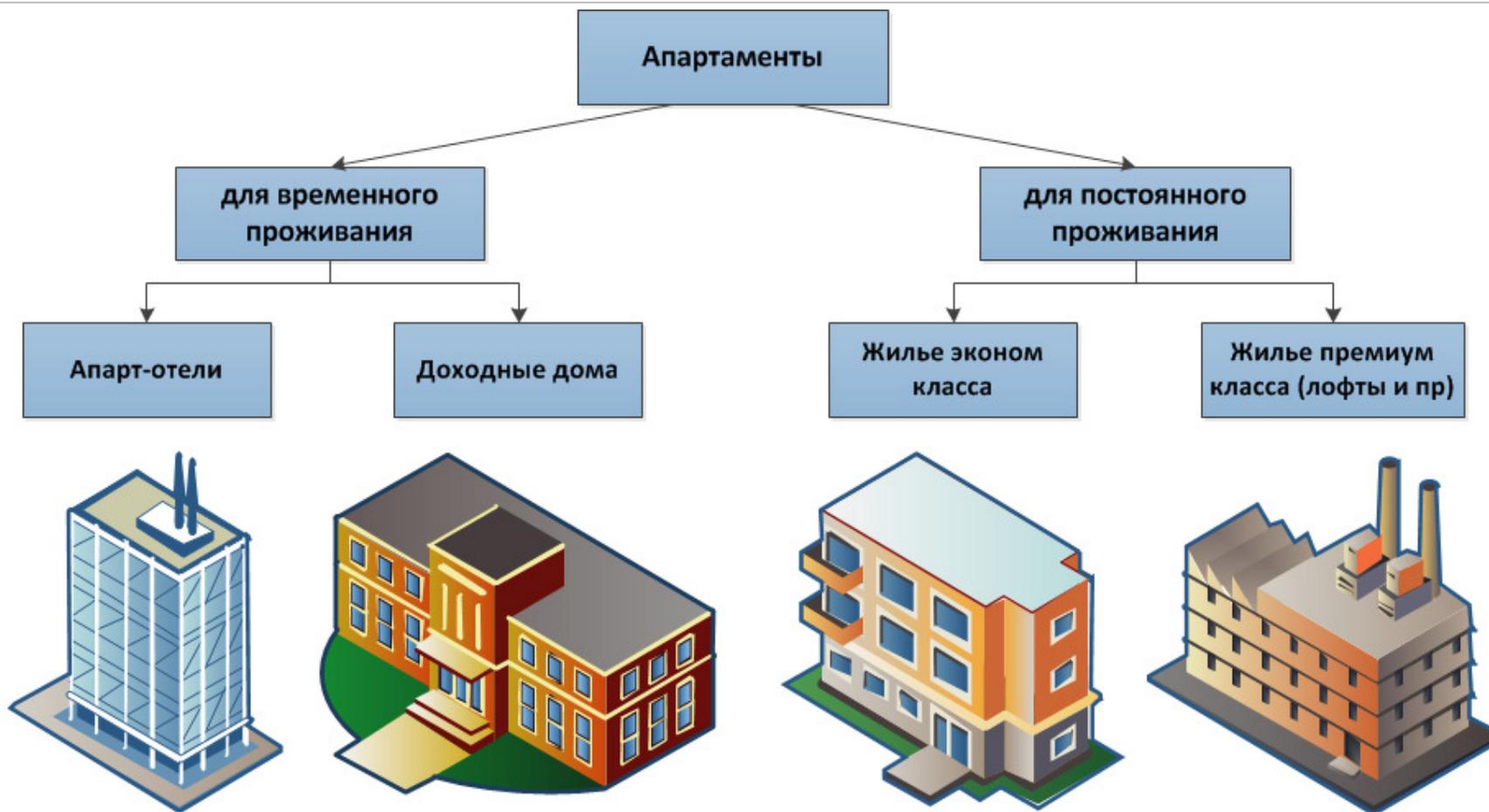
В Москве:

- несколько десятков действующих апарт-отелей
- апарт-отели составляют 20% в общем объеме предложения жилья

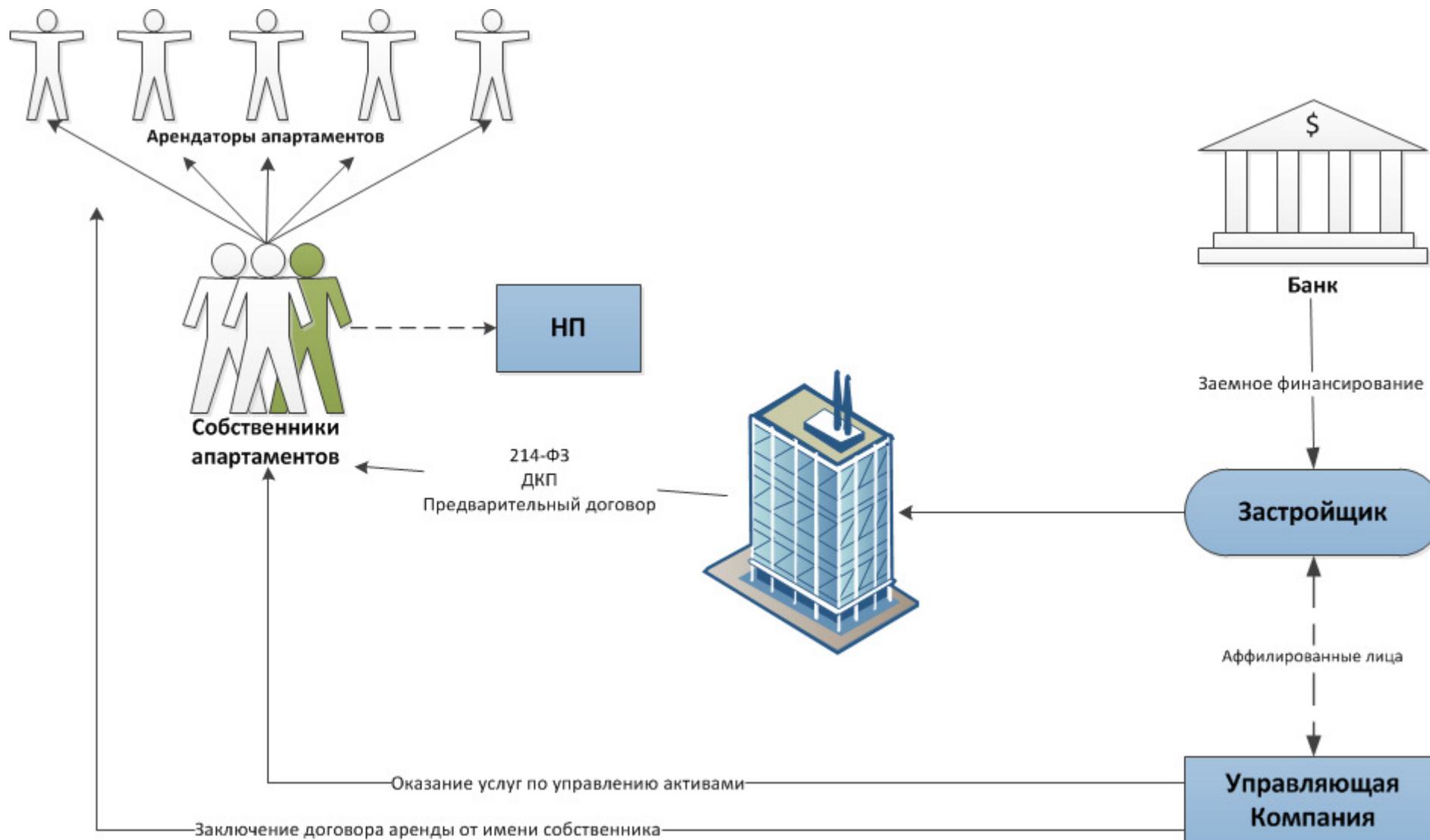
- Российское законодательство не содержит четкого определения апартаментов. Чаще всего под апартаментами понимаются помещения, формально признаваемые **нежилыми**, но предназначенные **для проживания граждан** (постоянного или временного)
- **Подзаконные акты:**
 - Постановление Госстандарта РФ № 82 от 26 октября 2011 г.: "апартамент – номер высшей категории, состоящий из нескольких комнат, одна из которых имеет кухонное оборудование"
 - ГОСТ 2008 г. "Туристические услуги. Средства размещения. Общие требования": "апартамент – номер, состоящий из нескольких жилых комнат, ... и отдельного помещения с кухонным уголком"

На практике понятие апартаментов намного шире!

Формы организации апартментов



Доходные дома: организационная структура



Квартиры vs. апартаменты (1)

Для Застройщика	Жилье	Нежилой фонд/ апартаменты
Проектирование и строительство	Специальные требования к проектированию и строительству (нормы инсоляции, минимальному размеру жилой площади, социальной и транспортной инфраструктуре)	Количество соответствующих требований существенно ниже
Привлечение денежных средств	Привлечение денежных средств на этапе строительства в соответствии с 214-ФЗ	Применение 214-ФЗ возможно, но не обязательно
Приобретение прав	ДДУ	ДДУ ДКП/ ДКП будущей вещи Предварительный договор

Квартиры vs. апартаменты (2)

Для приобретателя	Жилье	Нежилой фонд/ апартаменты
Регистрация	Постоянная регистрация Временная регистрация	Постоянная регистрация невозможна, как следствие, сложности в приобретении социальных услуг (?) временная регистрация
НДС	Сделка по приобретению не облагается	Сделка по приобретению облагается
Коммунальные платежи	Как правило, ниже	Как правило, выше
Ипотечное кредитование	Распространено	Не распространено Возможно обращение взыскания на нежилое помещение
Права на землю	Собственность в силу закона	Собственность, аренда

Ключевые вопросы: апартаменты для временного проживания



- Привлечение денежных средств на этапе строительства:
 - банковское финансирование
 - ДДУ
 - договор купли-продажи будущей вещи
- Организация отношений с УК по привлечению арендаторов
- Организация вопросов по управлению общим имуществом здания:
 - решение общего собрания собственников
 - некоммерческое партнерство
 - управляющая компания

Ключевые вопросы: апартаменты для постоянного проживания



- Риски, связанные с переквалификацией в жилье:
 - Оценка рисков на этапе проектирования и строительства в связи с несоответствием техническим регламентам, а также строительным нормам и правилам по строительству жилья
 - Оценка рисков в связи с привлечением денежных средств граждан в обход 214-ФЗ
- Риски, связанные с организацией управления общим имуществом существенно выше, чем для доходных домов и апарт-отелей, поскольку собственниками помещений являются лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью, и как следствие, их организация в вопросах управления затруднительна

Перспективы развития рынка апартаментов





ОЛЬГА МИЩЕНКО
Старший юрист
DLA Piper в России

T: +7 812 448 7200

Ф: +7 812 448 7201

E: olga.mischenko@dlapiper.com

DLA Piper в Москве

T: +7 495 221 4400

Ф: +7 495 221 4401

DLA Piper в Санкт-Петербурге

T: +7 812 448 7200

Ф: +7 812 448 7201

www.dlapiper.com

Coffee-Break

Maria Kaidanovskaya

Of Counsel
Dentons

Последние поправки к Гражданскому кодексу России: последствия для отрасли строительства и недвижимости

Мария Кайдановская
Советник

Dentons

17 октября 2013 года

Объединение трех ведущих юридических фирм

DENTONS

29 ноября 2012 года – фирмы **Salans, Fraser Milner Casgrain (FMC)** и **SNR Denton** приняли решение объединиться для создания новой глобальной юридической фирмы, призванной обеспечить своим клиентам конкурентное превосходство на крупнейших мировых рынках.

Новая фирма, начавшая свою работу **28 марта 2013 года**, известна под наименованием:

DENTONS
Salans FMC SNR Denton

2500
юристов

7
крупнейшая в мире
юридическая фирма

NO
HEAD OFFICE

52
страны

79
офисов

История изменений ГК – 2013



- 27 апреля 2012 года в первом чтении был принят проект поправок ко всем четырем частям ГК - больше 200 страниц.
- В ноябре 2012 года проект, прошедший первое чтение, был разбит на несколько частей, которые решили принимать во втором чтении по отдельности (беспрецедентный случай).

- Приняты следующие законы, изменяющие ГК:
 - ▶ 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой ГК РФ» (от 30 декабря 2012 года – вступил в силу с 1 марта 2013 года).

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

- ▶ 100-ФЗ от 7 мая 2013 года (вступил в силу с 1 сентября 2013 года)
- ▶ 134-ФЗ от 28 июня 2013 года
- ▶ 142-ФЗ от 2 июля 2013 года (вступил в силу с 1 октября 2013 года)
- ▶ 167-ФЗ от 2 июля 2013 года
- ▶ 185-ФЗ от 2 июля 2013 года
- ▶ 187-ФЗ от 2 июля 2013 года
- ▶ 222-ФЗ от 23 июля 2013 года
- ▶ 223-ФЗ от 23 июля 2013 года
- ▶ 245-ФЗ от 23 июля 2013 года
- ▶ 251-ФЗ от 23 июля 2013 года
- ▶ 260-ФЗ от 30 сентября 2013 года (вступает в силу с 1 ноября 2013 года)

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Сделки. Общее

- Урегулирован порядок **выдачи согласия** (в т.ч. предварительного) **на совершение сделки** (детализирован порядок и условия принятия решений собраний (в т.ч. требования к протоколам))
- Прямо предусмотрено, что **нотариусы осуществляют проверку законности сделки**
- Обязательная **регистрация сделки, предусматривающей изменение условий зарегистрированной сделки**
- Требования о государственной регистрации сделки или о признании сделки действительной **могут быть заявлены в течение 1 года**

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ **Сделки. Недействительность**

- Сужается круг лиц, имеющих право оспаривать сделки (раньше – «любое заинтересованное лицо», сейчас – **«сторона сделки или иное лицо, указанное в законе»**)
- Лицо **не может оспорить сделку**, «если его поведение после заключения сделки дало основания другим лицам полагаться на действительность сделки»
- Сделки, нарушающие требования закона, ранее ничтожные, теперь по общему правилу **оспоримые** - требуется **решение суда**, срок исковой давности **1 год**
- Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, а **также о том, кто является надлежащим ответчиком** по иску о защите этого права
- Максимальный срок исковой давности **10 лет** со дня нарушения права

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Сделки. Недействительность

- Добросовестность контрагента **отменяет недействительность** сделки
- Сделки, совершенные с превышением полномочий или **в нарушении интересов юридического лица**, могут быть признаны недействительными
- Введено понятие «существенного заблуждения» при совершении сделок и критерии существенности
- Определено, что может считаться обманом при совершении сделок (в т.ч. умолчание)

**Письмо о раскрытии информации
(Disclosure Letter) Новое!**

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Сделки. Форма

- форма сделки подчиняется праву страны, подлежащему применению к самой сделке (ранее – праву места совершения сделки). Если сама сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежат в России обязательной государственной регистрации, то форма такой сделки подчиняется российскому праву.

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Представительство

- **Снято ограничение срока доверенности в 3 года**
- Допускается **множественность лиц** как со стороны доверителя, так и со стороны поверенных
- Вводится правило «**двух ключей**» - можно предусмотреть, что представители могут действовать только совместно
- Новые случаи **обязательного нотариального удостоверения доверенности** – подача заявлений о государственной регистрации прав или сделок
- **Отменено требование нотариального заверения передоверия**, выдаваемого юридическим лицам, руководителям филиалов и представительств
- Почти **безотзывная доверенность** **Новое!**
- Решение об отмене доверенности может быть опубликовано в официальном издании, где публикуются сведения о банкротстве

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Представительство

- если представительство основано **на договоре** – применяется право, подлежащее применению к договору.
- если представительство основано **на доверенности** – применяется право:
 - (i) страны, которое выбрано представляемым в доверенности (если третье лицо и представитель извещены об этом выборе);
 - (ii) страны, где находится место жительства или основное место деятельности представителя (если представляемый не выбрал применимое право либо выбранное право в соответствии с законом не подлежит применению);
 - (iii) страны, где преимущественно действовал представитель в конкретном случае (если третье лицо не знало и не должно было знать о месте жительства либо об основном месте деятельности представителя)

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Представительство

В случае если полномочие предоставлено представителю для совершения сделки в отношении недвижимого имущества и при этом сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежит обязательной государственной регистрации, применяется **право страны, где недвижимое имущество внесено в государственный реестр**

Изменения в Гражданский кодекс – 2013

❖ Неделимая вещь

- Уточнено определение – предусмотрено, что замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения новой вещи, если существенные свойства вещи сохраняются). ***Повлияет ли это на схемы реконструкции?***
- По общему правилу взыскание может быть обращено на такую вещь только в целом
- Новый вид недвижимого имущества – единый недвижимый комплекс (применяются правила о неделимых вещах; в частности, совокупность линейных объектов). Должен быть зарегистрирован в ЕГРП

Изменения в отдельные законодательные акты – с апреля 2013

- ❖ **Федеральный закон от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего бизнеса»**
- приватизация помещений малым и средним бизнесом продлена до 1 июля 2015 года
- расширен перечень помещений, доступных к выкупу. В том числе, теперь в такой перечень входят помещения, арендуемые на 1 июля 2013 года не менее двух лет, убрано ограничение по площади арендуемых помещений
- возможность приватизации имущества, включенного в Перечень

Изменения в отдельные законодательные акты – с апреля 2013

- ❖ **Федеральный закон от 23.07.2013 № 247-ФЗ «О внесении изменений в статью 70.1 Земельного кодекса РФ и Градостроительный кодекс РФ»**
 - более подробное регулирование подготовки документации по планировке территории в отношении линейных объектов транспортной инфраструктуры (железных дорог, автомобильных дорог, метро и т.п.)
 - в некоторых случаях не требуется экспертиза модификации проектной документации линейного объекта транспортной инфраструктуры (достаточно заключения экспертной организации)

Изменения в отдельные законодательные акты – с апреля 2013

- ❖ **Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»**
 - упрощение процедур государственной регистрации и кадастрового учета:
 - (i) введение электронной формы регистрации
 - (ii) сокращен общий срок государственной регистрации до 18 дней
 - (iii) возможность ведения ЕГРП только на электронных носителях
 - (iv) урегулирована процедура внесения возражений в отношении зарегистрированного права в ЕГРП
 - (v) возможность подачи собственником заявления о невозможности государственной регистрации права без его личного участия
 - (vi) дополнен перечень сведений, содержащихся в ГКН: например, - кадастровые номера помещений, расположенных в здании/сооружении, степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах и пр.

Изменения в отдельные законодательные акты – с апреля 2013

- ❖ Закон Санкт-Петербурга от 10.07.2013 № 396-74 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» в части правоотношений, касающихся самовольного строительства, самовольной реконструкции, выдачи разрешения на строительство» («Закон»)
 - определены понятия «самовольное строительство» и «самовольная реконструкция»
 - расширены полномочия Правительства Санкт-Петербурга в отношении демонтажа самовольных построек

Судебная практика

❖ Постановление Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 года № 15510/12

ВАС РФ определил последствия отсутствия государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:

- отсутствие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. При этом у сторон договора не возникает специальных прав, предусмотренных 214-ФЗ, в частности, права залога;
- застройщик не освобождается от административной ответственности за нарушение 214-ФЗ, несмотря на то, что участник долевого строительства вправе требовать исполнения договора;
- при наличии нескольких договоров в отношении одного объекта недвижимости право требовать передачи объекта возникает по тому договору, который был зарегистрирован, остальные участники долевого строительства имеют право на возмещение убытков;
- при наличии нескольких незарегистрированных договоров в отношении одного объекта недвижимости, если объект недвижимости еще не передан застройщиком, право требовать передачи объекта принадлежит тому участнику долевого строительства, чей договор был подписан раньше или, если это невозможно установить, тому участнику, который раньше предъявил соответствующий иск

Судебная практика

- ❖ **Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 года № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица»**

ВАС РФ дал разъяснения в отношении значения достоверности адреса юридического лица. Недостоверность сведений об адресе юридического лица влечет отказ в его государственной регистрации. К доказательствам недостоверности, в частности, относятся:

- (i) наличие заявления собственника объекта недвижимости о запрете регистрации по этому адресу
- (ii) указание в качестве адреса помещения, не предназначенного для осуществления деятельности, не влечет отказа в регистрации

Новый способ защиты прав собственника объекта недвижимости – подача заявления в регистрирующий орган о запрете регистрации в нем юридических лиц

Контакты



Мария Кайдановская

Советник

Тел +7 812 325 84 44

Факс +7 812 325 84 54

Maria.Kaidanovskaya@dentons.com

Dentons

Российская Федерация
191186, Санкт-Петербург
Наб. реки Мойки, 36
БЦ «Северная Столица»
www.dentons.com

Arina Dovzhenko,
Associate,
Dentons

**Кадастровая стоимость
недвижимости в Северо-
Западном регионе.
Возможности оспаривания
(с учетом формирующейся и
уже сложившейся практики)**

Арина Довженко, юрист Dentons

Кадастровая стоимость

- **Кадастровая стоимость** - установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная стоимость объекта недвижимости**, определенная **методами массовой оценки**, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, **определенная индивидуально** для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности

(п. 3 ФСО № 4 Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки “Определение кадастровой стоимости”»)

Применение кадастровой стоимости

- Земельный налог
- Арендная плата
- Выкупная цена
- Налог на недвижимое имущество (планируется к введению для организаций с 2018 года)

Наиболее важные источники правового регулирования (федеральный уровень) (1)

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (глава III.1 государственная кадастровая оценка)
- Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11
- Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 мая 2012 г. N 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

Наиболее важные источники правового регулирования (федеральный уровень) (2)

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
- ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости»
- ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»

Наиболее важные источники правового регулирования (региональный уровень) (1)

Санкт-Петербург: ЗУ-15.03.2013; ОКС-01.07.2012

- Приказ КЗРЗ Санкт-Петербурга от 01.06.2012 N 158 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге»
- Решение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу от 13.09.2012 № 1-ИВ «О внесении кадастровых сведений в порядке информационного взаимодействия»
- Приказ КЗРЗ Санкт-Петербурга от 15.01.2013 № 6 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Санкт-Петербурга»
- Решение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу от 14.03.2013 № 4ИВ/2013 «О внесении кадастровых сведений в порядке информационного взаимодействия»

Ленинградская область: ЗУ населенных пунктов-01.01.2007; ОКС-08.07.2012

- Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ленинградской области»
- Постановление Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ленинградской области»

Наиболее важные источники правового регулирования (региональный уровень) (2)

Вологодская область:

- Приказ Департамента имущественных отношений Вологодской области от 27.12.2012 № 206 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Вологодской области»
- Постановление Правительства Вологодской области от 24.09.2012 № 1125 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Вологодской области»
- Постановление Правительства Вологодской области от 25.02.2013 № 184 «О внесении изменений в постановление Правительства области от 24 сентября 2012 года № 1125»

Архангельская область:

- Постановление Правительства Архангельской области от 18.12.2012 № 595 -пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Архангельской области»
- Постановление Правительства Архангельской области от 18.12.2012 № 596-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости за исключением земельных участков на территории Архангельской области»

Наиболее важные источники правового регулирования (региональный уровень) (3)

Ненецкий автономный округ:

- Приказ Управления государственного имущества Ненецкого автономного округа от 21.12.2012 № 25 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ненецкого автономного округа по состоянию на 1 января 2012 года»
- Постановление администрации Ненецкого автономного округа от 25.12.2012 № 409-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ненецкого автономного округа»

Мурманская область:

- Постановление Правительства Мурманской области от 28.08.2012 № 425 -пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на Мурманской области»
- Постановление Правительства Мурманской области от 25.12.2012 № 670-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Мурманской области (за исключением земельных участков)»

Наиболее важные источники правового регулирования (региональный уровень) (4)

Псковская область:

- Постановление Администрации Псковской области от 29.11.2011 № 477 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Псковской области»
- Постановление Администрации Псковской области № 509 от 25.09.2012 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Псковской области»

Республика Карелия:

- Постановление Правительства Республики Карелия от 15.05.2013 № 158-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Карелия»
- Постановление Правительства Республики Карелия от 26.09.2012 № 298-П «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Республики Карелия»

Наиболее важные источники правового регулирования (региональный уровень) (5)

Новгородская область:

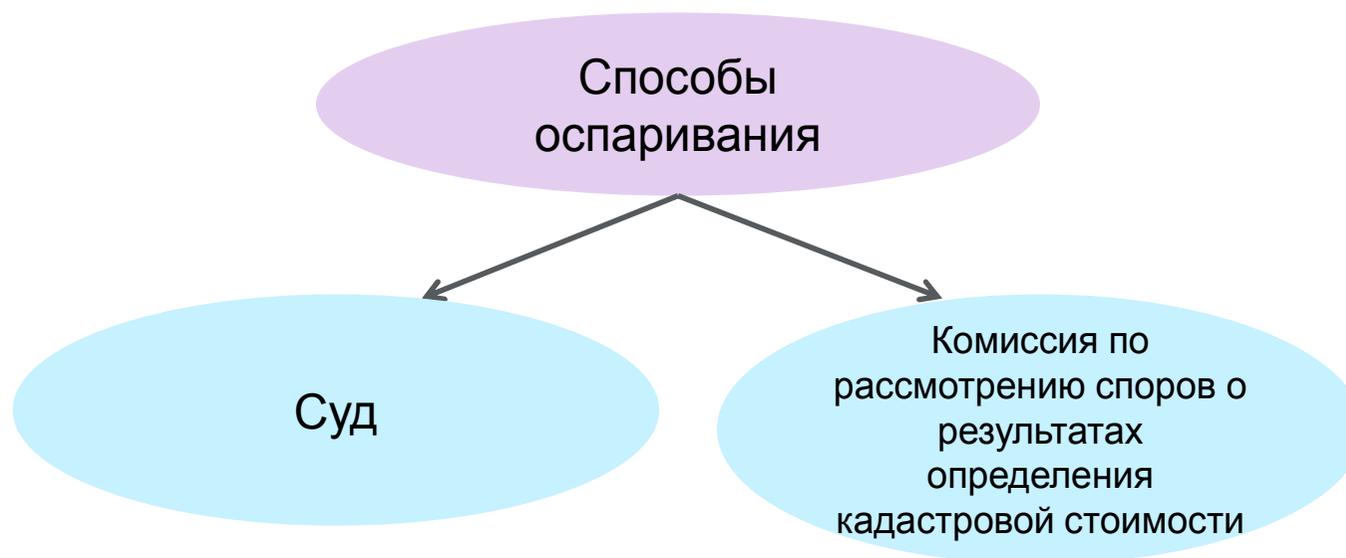
- Постановление Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области от 01.08.2013 № 3 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов»
- Постановление Администрации Новгородской области от 27.12.2012 № 883 «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости»

Республика Коми:

- Приказ Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми от 19.12.2012 № 582 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Коми»
- Решение Агентства Республики Коми по управлению имуществом от 1809.2012 № 625 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Коми»

Способы оспаривания кадастровой стоимости

- Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическим лицом, если ее результаты затрагивают права и обязанности данного лица



Оспаривание кадастровой стоимости ЗУ в суде (1)

- Исковое производство
- Требование: установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости
- Соответствие отчета оценщика о рыночной стоимости земельного участка требованиям законодательства об оценочной деятельности
- Рыночная стоимость определена на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761)
- Отчет оценщика составлен не ранее чем за 6 месяцев до даты обращения в суд (п. 26 ФСО № 1)

Оспаривание кадастровой стоимости ЗУ в суде (2)

- Экспертиза СРО
- «Новая» кадастровая стоимость устанавливается на будущее время (Определение ВАС от 13.01.2013 № ВАС-17879/12)
- «Новая» кадастровая стоимость вносится в ГКН после вступления в силу судебного акта
- Ответчик – ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

Основания для удовлетворения требований (ФАС СЗО)

- Ответчиком не представлены суду доказательства, которые могут быть проверены и оценены судом без назначения экспертизы, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость ЗУ иная, нежели представлена в отчете об оценке, предъявленном истцом
- Результаты отчета об оценке, предъявленного истцом, соответствуют требованиям законодательства об оценке
- Ответчик не ходатайствовал о назначении судебной экспертизы

Актуальные вопросы

Вступление в силу актов об утверждении кадастровой стоимости ЗУ

- Указанные акты вступают в силу в порядке, который определен НК РФ для вступления в силу актов законодательства о налогах и сборах - не ранее чем по истечении одного месяца со дня их официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу (п. 1 ст. 5 НК РФ) (Постановление Конституционного Суда РФ от 02.07.2013 N 17-П)

Пересчет суммы земельного налога

- Производится если решением суда или комиссии изменения в ГКН внесены по состоянию на 01 января текущего/предшествующего налогового периода (Письмо ФНС России от 19.07.2013 № БС-4-11/13149)

Актуальные вопросы

Вновь образуемые участки

- Рыночная стоимость нового ЗУ определяется по состоянию на дату, на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого ЗУ (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11)

Мировое соглашение

- Необходимость наличия еще одного отчета об оценке

Спасибо

The logo for Dentons, featuring the word "DENTONS" in white capital letters inside a purple arrow-shaped box pointing to the right.

Арина Довженко

БЦ «Северная Столица»
наб. р. Мойки, 36
191186, Санкт-Петербург
Россия

тел: + 7 812 325 84 44
факс: + 7 812 325 84 54
e-mail: arina.dovzhenko@dentons.com

Vladislav Smirnov
Department of Tax and Law
Deloitte

Вопросы деформализации арендных отношений
в свете правовых позиций ВАС

17 октября 2013 года



Аренда части вещи и ее индивидуализация (1 из 2)

- Подтверждена принципиальная возможность аренды части недвижимой вещи (земельного участка, здания, сооружения, помещения)
- При аренде части недвижимой вещи на срок от одного года при государственной регистрации обременение устанавливается **на всю вещь в целом**
- Для государственной регистрации договора аренды части объекта недвижимого имущества, включая земельные участки, не требуется проведение кадастрового учета соответствующей части имущества, достаточно предоставить подписанный сторонами документ, содержащий ее графическое и/или текстуальное описание (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте), однако, при условии, что права на указанную недвижимую вещь ранее были зарегистрированы за арендодателем.

Исключение: аренда государственных и муниципальных земельных участков – требуется проведение кадастрового учета соответствующей части ЗУ; при этом, однако, арендаторы таких ЗУ имеют право передать их в субаренду без проведения кадастрового учета

Аренда части вещи и ее индивидуализация (2 из 2)

Особое мнение Росреестра

- В случае, если часть объекта недвижимости не ограничена строительными конструкциями (например, стенами, перегородками, потолками и т.п.) в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений) и идентификация ее в качестве индивидуально-определенной вещи не представляется возможным, регистрация права аренды на такой объект недвижимости не проводится

(Письмо Федеральной кадастровая палаты Росреестра от 7 мая 2013 г. N 08-0421-ВБ)



«Двойная» аренда

- В случае заключения договоров аренды в отношении одного и того же имущества с несколькими лицами отношения сторон подлежат регулированию в соответствии со ст.398 ГК (последствия нарушения обязательства передать индивидуально определенную вещь) в отличии от преобладающей практики признания договора недействительным.
- Данный механизм (ст.398 ГК) обеспечивает большую защиту интересов сторон, чьи права нарушены, за счет возможности применения договорных способов защиты прав, в том числе компенсации убытков и уплаты неустойки.



Арендная плата (1 из 3)

Изменение арендной платы

Право на судебную коррекцию размера арендной платы по правилам о злоупотреблении правом?

Имеет ли место злоупотребление, если существенное повышение осуществлено в одностороннем порядке на основании нормативного акта (например, Определение ВАС РФ от 27.12.01 № ВАС -16651/11)

- Пункт 3 статьи 614 ГК РФ – диспозитивная норма
- Изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще 1 раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в договоре аренды отсутствует (т.е. **по отдельному соглашению сторон**)
- Если договор предусматривает право на одностороннее изменение арендной платы, такое изменение может осуществляться не чаще 1 раза в год
- **Злоупотребление правом (!)**: если в отсутствие государственного регулирования арендная плата (1) увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и (2) существенно их превысила

Арендная плата (2 из 3)

Просрочка уплаты арендной платы

Изменение позиции (см. пункт 8 Письма Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров»)

Что такое «разумный срок» в данных обстоятельствах?

- Если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке
- Даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора
- Непредъявление такого требования в течение **разумного срока** с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением.

Арендная плата (3 из 3)

Регулируемая арендная плата

- Арендная плата не является регулируемой, если она определяется по результатам торгов (торги на повышение арендной платы - ?)
- Допустимо совмещение регулируемой (периодические платежи) и нерегулируемой (дополнительные платежи) составляющих арендной платы
- Условие о плате за право заключения договора аренды действительно, если в соответствии с законом проводились торги: иная позиция в Постановлении ВАС РФ от 18.09.2012 N 5081/12
- Регулируемая цена подлежит применению к договорам аренды гос. и муниципального имущества, **заключенным после** вступления в силу федеральных законов, предусматривающих такое регулирование (п.3 ст.65 ЗК, ст.73 ЛК).
- Переход права собственности на земельный участок, являющийся предметом действующего договора аренды (от публично-правового образования к частному лицу и наоборот), не влечет изменения размера арендной платы этого договора аренды.
- При отсутствии федерального закона правила публично-правового образования, регулирующие размер арендной платы, подлежат применению если это предусмотрено договором.

Аренда публичного имущества без торгов

Нормы законодательства о конкуренции

- По истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке ст. 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции» без проведения торгов возможно, если законом не установлен максимальный срок договора аренды
- Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений ч.9 ст. 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции»
- Если арендодатель не уведомил об отсутствии намерения заключать договор аренды на новый срок, а «добросовестный» арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом, договор аренды считается возобновленным на новый срок.

НО:

- 1) размер арендной платы определяется по рыночной ставке с момента прекращения первоначального договора аренды (придание обратной силы)
- 2) В случае спора арендная плата определяется по этим правилам судом на дату прекращения первоначального договора аренды (определена дата, на которую проводится оценка)



Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании; каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. Подробная информация о юридической структуре «Делойт Туш Томацу Лимитед» и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте www.deloitte.com/about. Подробная информация о юридической структуре «Делойта» в СНГ представлена на сайте www.deloitte.com/ru/about.

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, налогообложения, управленческого и финансового консультирования государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях промышленности. «Делойт» – международная сеть компаний, которые используют свои обширные отраслевые знания и многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности в более чем 150 странах мира. Около 200 000 специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения совершенства в предоставлении профессиональных услуг своим клиентам.

Сотрудники «Делойта» объединены особой культурой сотрудничества, которая в сочетании с преимуществами культурного разнообразия направлена на развитие высоких моральных качеств и командного духа и повышает ценность наших услуг для клиентов и рынков. Большое внимание «Делойт» уделяет постоянному обучению своих сотрудников, получению ими опыта практической работы и предоставлению возможностей карьерного роста. Специалисты «Делойта» способствуют укреплению корпоративной ответственности, повышению общественного доверия к компаниям объединения и созданию благоприятной атмосферы в обществе.

© 2013 ЗАО «Делойт и Туш СНГ». Все права защищены.

Sergey Strembelev,
*Head of real estate practice,
Egorov, Puginski, Afanasiev & Partners*

АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ

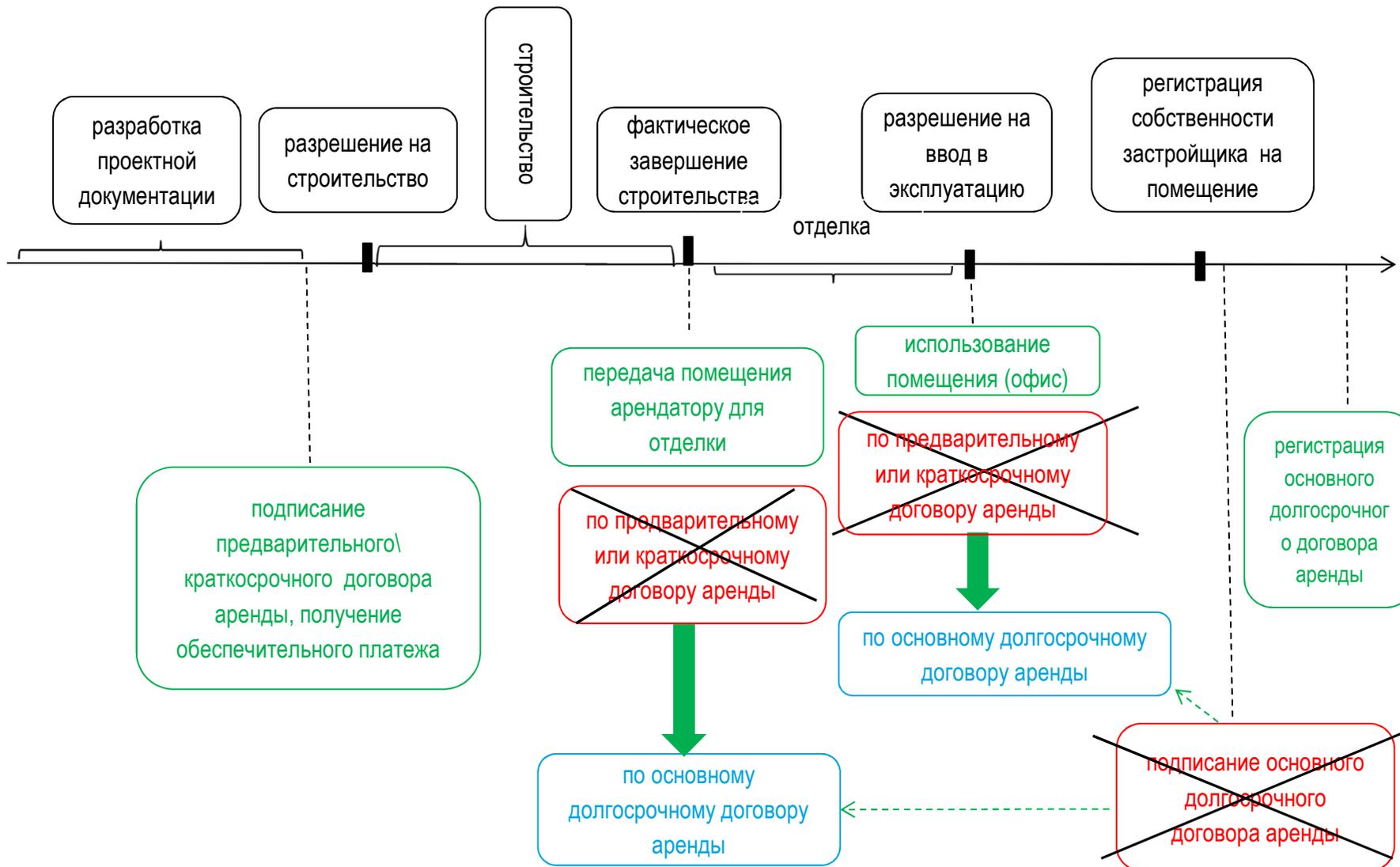


Как сдать в аренду помещение в непостроенном здании

Сергей Стрембелев, к.ю.н., руководитель
практики недвижимости
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

17.10.2013

© Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры



Кому выгоднее подписывать основной долгосрочный договор аренды до регистрации собственности застройщика

застройщик и арендатор могут подписать основной долгосрочный договор аренды после фактического завершения строительства, не дожидаясь регистрации собственности застройщика

при соблюдении ряда условий



пока характеристики помещения не определены и помещение не передано арендатору

**застройщик или арендатор
могут безболезненно
прекратить аренду**

АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

191186, Россия,
Санкт-Петербург,
Невский пр., 24, офис 132
Тел.: +7 (812) 322 96 81
Факс: +7 (812) 322 96 82
www.epam.ru



Сергей Стрембелев,
к.ю.н., руководитель практики недвижимости
АБ ЕПАМ
sergey_strembelev@epam.ru



The Association of European Businesses (AEB)

Ul. Krasnoproletarskya 16, bld.3

127473 Moscow, Russia

Tel.: +7 (495) 234 27 64

www.aebrus.ru