

## ИНДЕКСЫ РЫНКА

«ВТОРИЧКА»	«ПЕРВИЧКА»	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК)
- 3 руб./кв.м → (0,0%)	+ 176 руб./кв.м ↑ (+0,2%)	13 924 варианта ↓ (-4,5%)

Индексы рынка на 11.12.2015. Данные по рынку жилья и индексы деловой активности рассчитываются на пятницу предыдущей недели.

## ИНДЕКСЫ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

НЕФТЬ BRENT (ICE)*	ДОЛЛАР США**
\$ 39,45 за баррель ↓ (-10,54%)	₽ 69,22 ↑ (+2,14%)

\*Динамика цен с 04.12.2015 по 11.12.2015 данные RBC (на момент сдачи номера).  
\*\*Динамика курса с 04.12.2015 по 11.12.2015 данные ЦБ.

## Хроника квартирного рынка

ДИНАМИКА ЦЕН ВТОРИЧНОГО РЫНКА (ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ТИПОВОЕ ЖИЛЬЕ)			
Дата	Средняя цена, руб./кв.м	Изменение	
		руб./кв.м	%
13.11.2015	96 238		
20.11.2015	95 850	- 387	- 0,40
27.11.2015	95 920	+ 70	+ 0,07
04.12.2015	95 564	- 356	- 0,37
11.12.2015	95 561	- 3	0,00

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ			
Дата	Средняя цена, руб./кв.м	Изменение	
		руб./кв.м	%
13.11.2015	89 748		
20.11.2015	89 580	- 167	- 0,2
27.11.2015	90 356	+ 776	+ 0,9
04.12.2015	89 893	- 463	- 0,5
11.12.2015	90 068	+ 176	+ 0,2

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ				
Дата	Кол-во вариантов (СПб+ЛО)	Изменение, %	Кол-во предл. по городу (13 районов)	Изменение, %
20.11.2015	14 814	- 0,72	11 240	- 0,72
27.11.2015	14 605	- 1,41	11 116	- 1,10
04.12.2015	14 583	- 0,15	11 033	- 0,75
11.12.2015	13 924	- 4,52	10 570	- 4,20

По данным ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Елена КУЗНЕЦОВА, Юлия МИХЕЕВА, Наталья АНДРОПОВА, Халмурат КАСИМОВ, Роман ДЕНИСОВ

### главный вопрос

**Президент в ежегодном обращении к Федеральному собранию предложил «изымать у недобросовестных владельцев сельхозземли, которые используются не по назначению, и продавать их на аукционе тем, кто хочет и может возделывать землю». Дума уже начала собирать предложения по этой теме; законопроект планируют подготовить летом и принять в осеннюю сессию. (Если, конечно, депутаты не получат «волшебный пинок» с ускорением.) Как вы думаете, что получится из этой инициативы? И есть ли у вас «используемые не по назначению» метры и сотки?**

**Александр ПЕРМИНОВ, исполнительный директор «Паритет Групп»:**

– Важно, чтобы изъятие сельхозземель не обернулось недобросовестной конкуренцией. Ведь всегда владелец может сказать: «А у меня земля отдыхает». Как разобраться, когда она действительно «отдыхает» год-два, а когда этот «отдых» затянулся на десятилетия. Полагаю, во-первых, необходимо четко разъяснить, что значит «не используемые по назначению». Скажем, если морковь на двух сотках посажена — следует ли из этого, что все 10 га используются? Во-вторых, нужны гарантии, что эти земли не перейдут тому, кто сможет организовать их перевод в другую категорию, то есть отдать под застройку.

Насколько я понимаю, предполагаемый законопроект в основном направлен против лендлордов, которые «сидят на земле», ожидая взлета ее цены.

**Марина АГЕЕВА, руководитель отдела продаж УК «Теорема»:**

– Это просто День сурка какой-то! Спичрайтеры президента, похоже, не удосужились проверить «идею» на ее оригинальность, а у Думы случилась амнезия. Пять лет назад на эту тему уже издали закон и миллион раз обсудили тупиковые перспективы его реализации. Есть 435-ФЗ от 29.12.2010, в котором прописан алгоритм изъятия сельхозземель, которые в течение трех лет не используют по назначению. Если участок никто не купит на торгах, администрация придется выкупать его в государственную или муниципальную собственность за бюджетные деньги. И потом что-то с ним делать. Во-первых, в казне денег на это нет. Во-вторых, доказать, что земля не используется, практически невозможно: поменяли собственника раз в три года, или выпустили козу пастись, или скосили траву летом — все, уже используется! Там, где выращивать капусту экономически нецелесообразно, глупо за бюджетные деньги отнимать землю, за которую частный собственник платит налоги в бюджет. Так что если и практикуется такое изъятие, то, скорее всего, «под заказ» — когда местные власти уверены, что участок кто-то хочет выкупить, но почему-то не смог договориться напрямую с собственником.

**Николай ВЕЧЕР, вице-президент GVA Sawyer:**

– Как обычно, дьявол кроется в деталях: что значит «не по назначению»? Например, если пару раз за лето скосить газнокосилкой всю траву и сказать, что продал ее на корм скоту, это «по назначению» или нет? Скорее всего, да. А с продажей на аукционе тоже много вопросов. Кто способен купить эту землю? У тех, кому она нужна для ведения сельского хозяйства, нет таких денег. И торги могут зависнуть, так как не найдется покупателей. Короче, пока это голая идея, и механизм ее реализации не понятен.

**Виктория КОНСТАНТИНОВА, директор по оценке NAI Весар в Санкт-Петербурге:**

– Инициатива правильная, но этого недостаточно, чтобы развить сельское хозяйство. Необходимо перечень законопроектов и мер по формированию грамотной логистики внутри страны. Так, выращенные на юге России овощи и фрукты нужно оперативно и недорого транспортировать в северные

регионы, а сейчас такие перевозки очень дорогие. Участки, например, на Дальнем Востоке не обеспечены инженерной инфраструктурой и по этой причине не заинтересуют инвесторов. Напомню, что в ноябре отраслевые союзы производителей пищевой продукции уже обращались к президенту, выступая против передачи сельхозземель недропользователям и девелоперам.

**Николай ПАШКОВ, генеральный директор Knight Frank Saint-Petersburg:**

– Какими бы благими мотивами ни было вызвано это предложение, термин «изымать» в исполнении нашего государственного аппарата мне категорически не нравится. К сожалению, он в очередной раз демонстрирует позицию государства: частной собственности у нас нет, а есть только имения и кормления, выданные гражданам во временное пользование, которые по прихоти или нуждам государевым могут быть изъяты в любой момент. К тому же эта инициатива входит в банальное противоречие с рыночной логикой. Если земля выгодно и целесообразно использовать под сельхознужды, ее будут использовать.

**Роман КУРЗЕНЕР, гендиректор Центра согласований:**

– Я считаю, что до конца воплотить в жизнь эту инициативу не удастся. Страна у нас большая, земель слишком много. И еще я не уверен, что найдется достаточно желающих возделывать землю, особенно в неблагоприятных климатических зонах. На мой взгляд, депутатам лучше задуматься о том, как помочь реальному сектору сельского хозяйства с льготным налогообложением, техникой, закупкой семян и прочих необходимых составляющих, многие из которых, к сожалению, сейчас экспортируются. Кроме того, что государство должно контролировать доступ отечественной продукции на прилавки сетевых гипермаркетов, которые диктуют свои правила игры на продовольственном рынке.

**Александр ПАРШУКОВ, директор по инвестициям ЗАО «ВТБ-Девелопмент»:**

– Подход принципиально правильный, но что получится на практике, не знаю. У нас столько инициативных людей, желающих перевести слова президента в дела! Сам я никакими угодьями не владею, но с точки зрения защиты частной собственности меня это тревожит. Лучше бы стимулировать владельцев земли вести на ней сельское хозяйство с помощью налоговой политики, т.е. финансовыми рычагами.

**Юрий ЗАРЕЦКИЙ, генеральный директор компании PETERLAND:**

– Хорошая идея. Владельцы земли ведут себя неправильно: набрали когда-то с целью наживы, земля пустует, ничего не происходит. А как будет на практике, раз и навсегда ответил Виктор Черномырдин: «Хотелось, как лучше, получилось, как всегда».

**Алексей ШАСКОЛЬСКИЙ, заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства:**

– По количеству необработанных земель Россия бьет

все рекорды. Достаточно пересечь границу с Финляндией, сразу видна разница. Поэтому я разделяю беспокойство президента, он задумался о реальной проблеме. Но зная наш чиновничий аппарат, сомневаюсь, что выйдет что-то толковое. Открывается такой простор для злоупотреблений, столько возможностей отжимать чужую собственность!

**Сергей ГАЛАЛУ, генеральный директор АН «Итака»:**

– Как это часто бывает в России, намерения законодателей благие, но реализация их инициатив вызывает немало вопросов. Кто и на каких основаниях будут принимать решения об изъятии земель? Нужен понятный, прозрачный, открытый механизм, исключающий коррупционную подоплеку. Важно, чтобы от нововведения не пострадали фермеры, испытывающие временные трудности на фоне непростой экономической ситуации.

**Михаил ЗАРУБИН, генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:**

– Если из инициативы президента что-то получится, буду только рад. В активах нашего треста сельхозземель нет.

**Алексей КОМАРОВ, нотариус Санкт-Петербургской нотариальной палаты:**

– Думаю, президент имел в виду изъятие участка как финальную санкцию, применимую к владельцу необработанной земли. На первом этапе было бы более эффективным налоговое регулирование. Кроме того, отсутствие сельхозактивности вряд ли можно стимулировать лишь попытками изъятия земли. Основные проблемы — финансирование, логистика, субсидирование, допуск на рынок и т.д. А они пока решаются не очень успешно.

Из уст президента «изъятие» звучит как лозунг, подкрепляющий не состоявшееся замещение импорта. Однако заметных шагов в этом направлении правительство до сих пор не сделало. Думаю, на уровне исполнителей эту инициативу максимально сгладят или вообще «затушат» юридическими реалиями.

Из области конспирологии можно предположить, что готовится изменение законодательства, допускающее приобретение с/х земель иностранцами (из Китая).

**Владислав ШЕСТАКОВ, адвокат, партнер ЗАО «Адвокат ФРЕММ»:**

– Об обращении президента либо хорошо, либо никак. Проблема в том, что такой механизм уже давно есть. Он закреплен в ст. 6 ФЗ-101 «Об обороте земель с/х назначения» и предусматривает принудительное изъятие пятен, неиспользуемых в течение трех и более лет. По словам господина Дворковича теперь этот срок хотят сократить до года. На мой взгляд, это косметическое изменение. Можно установить срок и в три дня (если не начал пахать сразу, значит, владелец недобросовестный).

По факту же президент говорит о том, что всегда было проблемой в России, — недостатках правоприменения. На мой взгляд, это во многом экономическая проблема. Ну нет у нас очереди покупателей на с/х земли, желающих выращивать картофель, капусту и морковь.