



# Паралич рынка

Очередная редакция закона не приспособлена для возмещения ущерба дольщикам, зато увеличивает количество обманутых вкладчиков ФОТО: ST.VKONLINE.RU

После ужесточения с 1 октября требований к компаниям, страхующим государственную ответственность застройщиков по договорам долевого участия, строительный рынок парализовало. Представители строительного сообщества Ленобласти очевидного решения проблемы не видят и ждут помощи от исполнительной и законодательной власти.

Новая редакция закона №214-ФЗ, изменяющая требования к страхованию гражданской ответственности застройщика, по мнению авторов поправок, должна привести к снижению рисков застрой-

щиков, с одной стороны, и сокращению числа обманутых дольщиков, с другой. Однако за всю историю строительства на территории Петербурга и Ленинградской области не было ни одного

случая, чтобы при наступлении банкротства даже одного дома (по МКД страховка должна покрыть порядка 1 млрд рублей) страховая компания могла бы возместить ущерб дольщикам

или застройщикам, не говоря уже о банкротстве целой строительной компании. При этом перестраховочный механизм в РФ еще не выработан. Поскольку закон федеральный и его исполнение обязательно для всех субъектов, решение проблемы должно исходить от федерального законода-

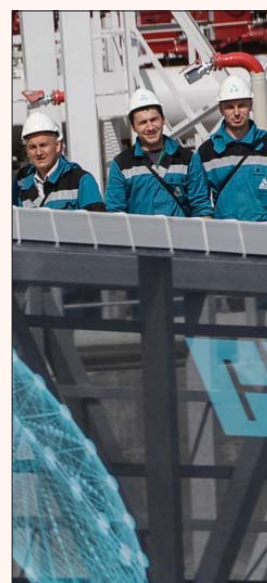
Начало. Окончание на стр. 2

### В номере

**3 БИЗНЕС.** Международные ганзейские дни бизнеса в Тихвине прошли на высоком уровне.



**4 СДЕЛКА.** Компания СИБУР закрыла сделку по продаже терминала в порту Усть-Луга.



**5 ТЕРРИТОРИИ.** Границы порта Высоцк расширены для строительства терминала для СП.



**Участники рынка предлагают убрать страхование по договорам долевого участия – все равно не помогает** ФОТО: МК.RU

теля в виде дополнительных подзаконных актов или поправок к существующему закону, полагают участники рынка.

Эксперты сошлись во мнении: новый закон не учитывает интересы ни девелоперов, ни дольщиков, ни страховщиков. Выиграют от нововведения только несколько крупных банков, предоставляющих кредиты дольщикам и застройщикам.

Первый заместитель СПб ГБУ «Управление строительными проектами» структурного подразделения комитета по строительству Санкт-Петербурга Юрий Кабушка считает, что новый закон не только не возмещает ущерб дольщикам в случае банкротства застройщика, но и увеличивает количество обманутых вкладчиков: «Сейчас остро встал вопрос обманутых дольщиков. Страхование ДДУ фактически парализовало долевое строительство и регистрацию прав собственности на имущество. Поток обманутых дольщиков заполнил комитет по строительству. Процент, который предлагают страховые компании для застройщиков, – неподъемный, при этом в итоге финансовые затраты перекладываются на плечи дольщика. Как строительные компании, так и дольщики стали заложниками законодательных ак-

тов, которые поменяли форму работы страхования на рынке».

Генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Зарубин утверждает, что постоянно меняющееся законодательство порождает неразбериху в строительной отрасли, и настаивает на помощи со стороны властей: «Одно положение закона противоречит другому, законодательные нормы не помогают бизнесу, а мешают. В качестве яркого примера можно привести 214-й федеральный закон: никто толком не знает его содержания. С 1 октября в связи с изменениями в работе страховых компаний почти все застройщики перестали получать деньги от дольщиков. Инвесторы столкнулись с проблемами финансирования, появились задержки по срокам строительства, растет недовольство покупателей, увеличивается число обманутых дольщиков. Необходимо поддержка властей, но наши чиновники бездействуют, как будто они живут на другой планете или являются гражданами другой страны. Кризис добьет многих: часть компаний обанкротится, часть поменяет собственников. Как и в прежние кризисы, выиграют только банки, которые кредитовали застройщиков, а также и государство, которое увеличивает

свое присутствие в девелоперских компаниях».

Председатель СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков», вице-президент Санкт-Петербургской ТПП, член Совета НОПРИЗ Антон Мороз уверен, что роль банков в строительной сфере усилилась, при этом предлагаемые ими условия кредитования неподъемны для заемщиков: «В сложившейся ситуации все финансирование строительства будет идти через три уполномоченных банка. Очевидно, что допуск к такому финансированию будут иметь 50 компаний максимум. Жилищный рынок напрямую зависит от ипотечного кредитования. В настоящее время ипотечный процент нереальный и неразумный – под 24%. Потребителя ипотеки под такой процент просто нет».

Председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, директор Санкт-Петербургского филиала САО «Гефест» Анатолий Кузнецов подчеркивает, что страхование ДДУ ставит под удар в первую очередь страховщиков, и предлагает для решения проблемы обманутых дольщиков не страхование, а ужесточение исполнения уже существующих законов: «Основная масса всех страховщиков отказалась от этого вида страхования, слиш-

ком много рисков, проще уйти с рынка, чем выплачивать ущерб от банкротства. В результате сейчас осталось 20 компаний, из них реально работают две. Причин много: после заключения договора страховщик не может контролировать деятельность застройщика, расходование им средств дольщиком по целевому назначению, не может давать ему какие-либо обязывающие указания. Финансовое состояние застройщика сложно прогнозируемо, поскольку его основная деятельность строится на получении им кредитов. Нет возможности произвести достоверную оценку риска выполнения застройщиком своих обязательств в полном объеме перед дольщиками. При этом наступление таких рисков напрямую зависит от состояния экономики страны. Страхование по ДДУ вообще нужно убрать, и банковское обеспечение в том числе. Ни один из этих механизмов дольщика не защищает, это просто перераспределение финансовых потоков, удорожание метров и сбор денег. В РФ есть соответствующее законодательство, вот его и надо ужесточить, сделать точечным, в конце концов, вести уголовную ответственность».

Начальник правового отдела Ленинградской областной торгово-промышленной палаты Александр Чураков подчеркивает: «На региональном уровне все осознают абсурдность закона о страховании, но это федеральная норма, которую нужно соблюдать. Я бы не стал делать упор на проблемах девелоперов, возникли сложности в принципе с регистрацией вновь созданных объектов. Простого решения в этом случае нет, но если порассуждать, можно предложить, например, принятие областного закона. Можно также создать региональный фонд по перестрахованию таких компаний при финансовой поддержке областного правительства». ■

# Союз доказал постоянство

**В ходе Ганзейского форума, прошедшего в конце октября в Тихвине, бизнесмены из ганзейских городов познакомились с инвестиционным и производственным потенциалом Тихвина, а также заключили ряд соглашений о сотрудничестве, которые могут превратиться в долгосрочные контракты.**

Тихвин посетили представители муниципалитетов и предприятий, бизнесмены из ганзейских городов Герфорд и Мюнстер (Германия), Кохтла-Ярве (Эстония), Великий Новгород и Кингисепп (Россия), всего около 60 участников.

Гости посетили швейную фабрику «Комацо», производящую трикотаж, термобелье и огнеупорное белье под широко известной немецкой торговой маркой. Познакомились с работой Тихвинского ферросплавного завода турецкой Группы компаний Yildirim, производящего высокоуглеродистый феррохром. Побывали на Тихвинском вагоностроительном заводе. Попробовали натуральные лимонады на тихвинском лимонадном заводе «Воды Лагидзе». Пообщались в профильных группах «Мусор и благоустройство», «Металлообработка и строительство», «Химическая и пищевая промышленность», посетив тихвинские профильные предприятия, а также приняли участие в международной экономической конференции, которая проходила в библиотеке нового поколения – социокультурном центре «Тэффи».

В результате немецкие бизнесмены задумались о поставках торфа из России, предлагая взамен свои технологии по очистке сточных вод и модель замкнутого цикла по переработке мусора, а во Францию, возможно, отправятся хвойные экстракты.

«После знакомства с российскими предприятиями нас заинтересовали три направления: переработка мусора, торфяная промышленность и очистка воды. Мы



**Гости Международных ганзейских дней бизнеса в Тихвине посетили целый ряд предприятий**

ФОТО: АДМИНИСТРАЦИЯ ТИХВИНСКОГО РАЙОНА

можем предложить технологии по переработке твердых бытовых отходов и по очистке сточных вод, а также в Германии есть партнер, заинтересованный в поставках торфа из России», – сказал директор фирмы KreislaufPartner GmbH (Мюнстер, Германия) Йенс Дайерлинг.

Достигнутые бизнес-договоренности еще не имеют документального оформления, но вполне конкретны и скреплены рукопожатием, как было положено у настоящих купцов, подчеркнул Дайерлинг.

Составление договоров – «вопрос нескольких недель», в течение которых предприниматели просчитают все экономические составляющие проектов. До этого момента суммы контрактов и участники сделок с немецкой стороны согласно деловой этике не могут быть разглашены, заявил бизнесмен. Однако участники с российской стороны названы были: ОАО «Чистый город», ООО «Тихвин-Торф» и компания

«Новгородское спецавтохозяйство».

Традиционную заинтересованность в поставках российского сырья в обмен на западные технологии выразила также исполнительный директор экономического союза «Ганза» Марион Кен (Герфорд, Германия): «Я узнала, что Тихвинский химзавод производит хвойные экстракты. Наш союз может сделать предложение французской фирме косметики в городе Ла-Рошель производить на их основе натуральную косметику».

Госпожа Кен сделала еще ряд предложений, к бизнесу, на первый взгляд, отношения не имеющих. Восхищенная тихвинской библиотекой «Тэффи», она предложила подумать о создании библиотечной сети, которая соединила бы такие учреждения в городах экономической Ганзы. На их базе школьники из России и Германии могли бы участвовать в конкурсах юных чтецов, состязаться в знании русской и немецкой литературы, совершенствовать иностранные языки и проводить дискуссии по проблемам современной экономики, больше узнавая и о Ганзе.

«У меня появилась масса идей по сотрудничеству, – сообщила после этого визита госпожа Кен, которая является также сотрудником аппарата бургомистра Герфорда. – Я обязательно изложу их письменно и пришло в Тихвин».

«Мы удовлетворены результатами состоявшегося экономического форума, – подытожил глава Тихвинского района Александр Лазаревич. – Достигнутые соглашения о сотрудничестве ярко иллюстрируют желание западноевропейских предпринимателей вести бизнес с российскими партнерами, невзирая на политически мотивированные санкции».

«Международные ганзейские дни бизнеса в Тихвине прошли на самом высоком уровне и показали, как велика заинтересованность в сотрудничестве у предпринимателей по разные стороны границ, – отметила Марион Кен. – Мы увозим с собой идеи для дальнейшего сотрудничества». ■

## СПРАВКА

Ганза – самый долгосрочный международный торгово-экономический союз, существовавший в XIII–XVII веках, в который входило более 200 европейских городов.

Ганзейский союз Нового времени – международная неправительственная организация, основанная в 1980 году в голландском городе Зволле с целью поддержки торговли и туризма. В настоящее время в «Новую Ганзу» входят 185 европейских городов, 13 из них – российские. В Ленинградской области три города состоят в Ганзе: Тихвин, Кингисепп, Ивангород.

# Перевалка сменила хозяина

**Консорциум инвесторов, в который входит Газпромбанк и группа зарубежных инвесторов, закрыл сделку по приобретению терминала российского нефтехимического холдинга СИБУР по перевалке сжиженных углеводородных газов (СУГ) и светлых нефтепродуктов в порту Усть-Луга.**

В результате сделки консорциум получил полный контроль над одним из самых современных объектов портово-терминальной инфраструктуры на Балтике.

Сделка была полностью профинансирована за счет средств инвесторов. Она примерно равна затратам СИБУР на строительство комплекса. В мае 2014 года холдинг сообщал, что сумма сделки составит более

700 млн долларов (по курсу рубля к доллару на тот момент). Сумма инвестиций в строительство терминала, который работает с 2013 года, составила 23 млрд рублей, ранее сообщали в компании.

Согласно достигнутым договоренностям, СИБУР будет выступать оператором терминала, а также обеспечивать загрузку мощностей комплекса по перевалке СУГ на основе долгосрочного контракта. Мощности терминала по перевалке светлых нефтепродуктов также полностью законтрактованы на основе долгосрочных контрактов с крупнейшими российскими и международными компаниями.

Терминал является проектом федерального значения и был построен в координации с государственной про-



**Комплекс по перевалке больше не принадлежит холдингу СИБУР** ФОТО: PDA.LENOBL.RU

граммой по развитию морских портовых мощностей на Северо-Западе России. В настоящее время комплекс работает с целевой загрузкой на уровне 1,5 млн т СУГ и 2,5 млн т светлых нефтепродуктов в год. Параллельно проводятся работы по оптимизации эксплуа-

тационных характеристик и расширению мощностей терминала по всем видам переваливаемых продуктов, в результате чего мощность терминала по перевалке будет увеличена до 2,4 млн т в год по СУГ и 2,8 млн т в год по светлым нефтепродуктам. ■

# Разрушение по плану

**Выборгскому парку, разбитому в конце XIX века, грозит уничтожение из-за работ по прокладке ЛЭП.**

По данным «Выборгских ведомостей», первые покушения на территорию Папульского парка, охраняемого как объект историко-культурного значения, начались в декабре прошлого года. Тогда ОАО «Ленэнерго» произвольно изменило маршрут трассы и протянуло ЛЭП через дворы жилых домов, через залив и далее в парк, где началась активная вырубка деревьев.

Однако наибольшие потери парк понес в конце сентября. Тогда-то местные жители и градозащитники забили тревогу по настоящему.

Сейчас парк прорублен насквозь – от железной дороги до Смирновского шоссе. По словам градозащит-



**Площадь уничтоженных зеленых насаждений Папульского парка измеряется гектарами** ФОТО: 1.YTIMG.COM

ников, площадь уничтоженных зеленых насаждений измеряется гектарами. Широкая просека проходит через самый центр парка, разрезая его пополам между телевизионной вышкой и стадионом.

В городской администрации сообщили, что работы ведутся на основании историко-культурной экспертизы, проведенной в феврале прошлого года по заказу ОАО «РЖД». При этом после варварских ра-

бот парк планируют восстановить за счет займа Международного банка реконструкции и развития, полученного на реконструкцию Выборга.

Судя по всему, вскоре должно начаться разрушение скальных ландшафтов, поскольку твердые породы мешают прокладке трассы. Однако выборгские активисты опасаются, что согласованный и активно прокладываемый сейчас маршрут может оказаться не окончательным. Линия прокладки ЛЭП, с которой началось уничтожение парка, идет вдоль железной дороги и будет пересекаться с путепроводом прямо в месте, где его намечено возвести. Это невозможно при запланированной высоте вышек ЛЭП в 28,5 м. Таким образом, ЛЭП, скорее всего, придется перенести. По пути срубив еще пару гектаров вековых деревьев. ■

# Порт Высоцк расширяется

**Премьер-министр России Дмитрий Медведев подписал распоряжение, в соответствии с которым расширяются границы морского порта Высоцк в Выборгском районе Ленинградской области для строительства терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа.**

«Расширить морской порт Высоцк за счет включения в состав его границ, предназначенных для строительства терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа мощностью 660 тыс. т, земельных участков, расположенных на полуострове Рюевялинниemi», – говорится в распоряжении.

Компания ЗАО «Криогаз» в начале 2016 года планиру-



Ради природного газа расширяется порт Высоцк ФОТО: DYNAMICS.RU

ет приступить к строительству терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа на территории порта «Высоцк». Производительность терми-

нала составит 660 тыс. т СПГ в год. Также проект включает в себя строительство газопровода-отвода от магистрального газопровода «Ленинград – Выборг – Госгра-

ница». Порядка 700 тыс. т газа пойдет на экспорт.

Реализация проекта терминала позволит создать 100–120 новых рабочих мест. Срок строительства объекта с учетом подготовительного периода составит три–четыре года. Инвестором проекта выступает Газпромбанк, объем инвестиций по проекту составляет около 50 млрд рублей.

Проект прошел общественные обсуждения в Выборгском районе. В настоящее время компания проводит проектно-изыскательские работы на земельных участках под размещение терминала и газопровода-отвода.

ЗАО «Криогаз» образовано в 2004 году и в настоящее время на 100% принадлежит АО «Газпромбанк». ■

# Ропша ищет инвестора

**На полную реконструкцию Ропшинского дворца необходимо 10 млрд рублей.**

ГМЗ «Петергоф» разработал проект реконструкции Ропшинского дворца с последующим его использованием под реставрационную школу. Предварительно проект был оценен в 6 млрд рублей, но сейчас его стоимость выросла, как минимум, до 10 млрд рублей. Инвестора найти пока не удалось.

За полтора года ГМЗ «Петергоф» вложил в Ропшинский дворец 16,5 млн рублей. Сейчас на территории дворца ведутся консервационные работы. Здание укрыто специальными силовыми лесами.

По мнению местных жителей, историков и реставраторов, нынешний владелец исторического здания – музей-заповедник «Петергоф» – намеревается не реставрировать полуразрушенные интерьеры, а возводить на их месте новодел.



Концепция реконструкции Ропшинского дворца есть – денег на это пока нет ФОТО: ROPSHA.NET

Представители Общественной палаты, реагируя на жалобы, решили ознакомиться с проектом работ на месте и провели выездное заседание. «Мы ехали сюда в полной уверенности, что Ропша – это обуза для Государственного музея-заповедника, что этот дворец был навязан музею, и никто не знает, что с ним делать. Когда мы сюда приехали,

то были удивлены тем объемом работ, который сделан», – поясняет председатель комиссии по историческому, культурному и духовному наследию Анатолий Кирпичников.

Главный архитектор ГМЗ «Петергоф» Сергей Павлов рассказал, что по результатам обследования здание признано аварийным, но при этом сами конструкции

хорошо сохранились. Особенно это касается нижней части здания. «Были просадки углов и боковых частей здания, поэтому их пришлось разобрать. Основные же стены в хорошем состоянии. Поэтому сейчас сняты все деструктивные элементы, и на данный момент – это частично работоспособная конструкция», – отметил Павлов.

По словам Павлова, удалось спасти большую часть рухнувших колонн портика главного фасада. Их остатки также законсервированы и вполне могут быть использованы в ходе будущих реставрационных работ.

Кроме того, проведена большая работа в парке, который удалось частично расчистить, восстановив исторические братские захоронения. Однако специалисты столкнулись с нарушением гидролокации парка. Оказалось, что источник, питавший знаменитые ропшинские каскады, иссяк. ■

### Общая информация

**Периодичность:** 2 раза в месяц

**Формат газеты:** А3

**Объем:** 24 полосы

**Тираж:** 12 500 экземпляров

Полноцвет

Распространяется по базе подписчиков

### Концепция издания

- ▶ первое аналитическое издание, охватывающее все стороны жизни районов Ленобласти
- ▶ уникальный проект в регионе, посвященный потребностям и перспективам развития региона
- ▶ качественный аналитический обзор экономики и инвестиций

#### Государственные структуры

- Правительство Ленинградской области
- Комитеты администрации Ленинградской области
- Районные администрации Ленинградской области
- МФЦ Ленинградской области
- Вузы Ленинградской области
- Муниципалитеты

#### Мероприятия с участием Ленинградской области, выставки, конференции

#### Общественные организации и ассоциации

### Система распространения

#### Ленинградская областная торгово-промышленная палата

#### Компании Ленинградской области

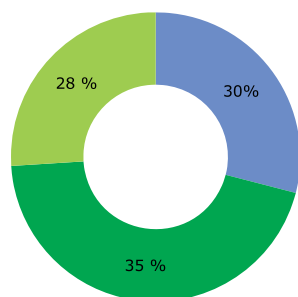
#### Распространение по подписке

#### Рестораны и кафе

### Читательская аудитория издания:

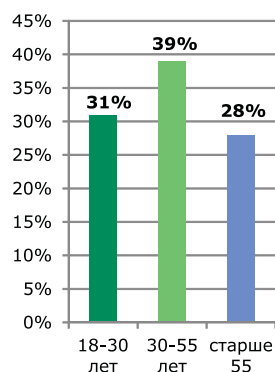
- ▶ чиновники и предприниматели
- ▶ люди с доходом не ниже среднего, занимающие активную жизненную позицию, влияющие на экономику своего региона

#### Сферы деятельности аудитории



- Чиновники
- Представители малого и среднего бизнеса
- Крупный бизнес

#### Возраст аудитории



#### Пол

