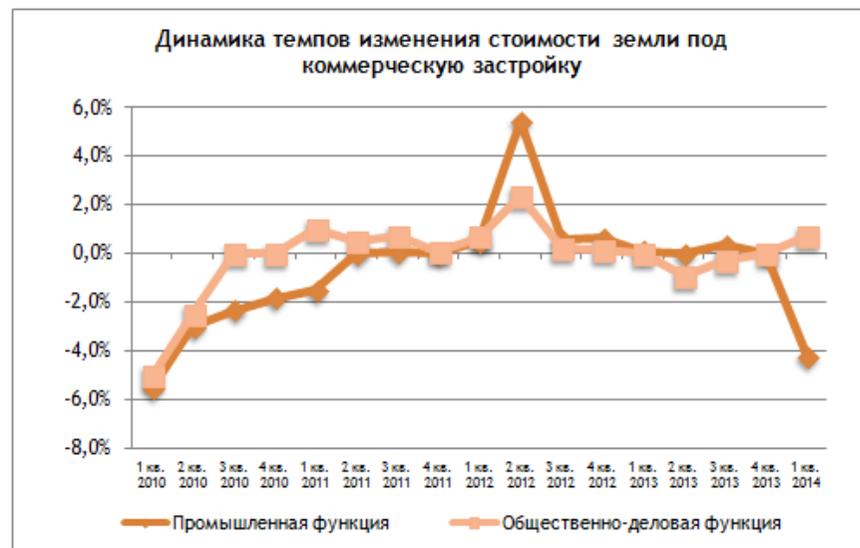
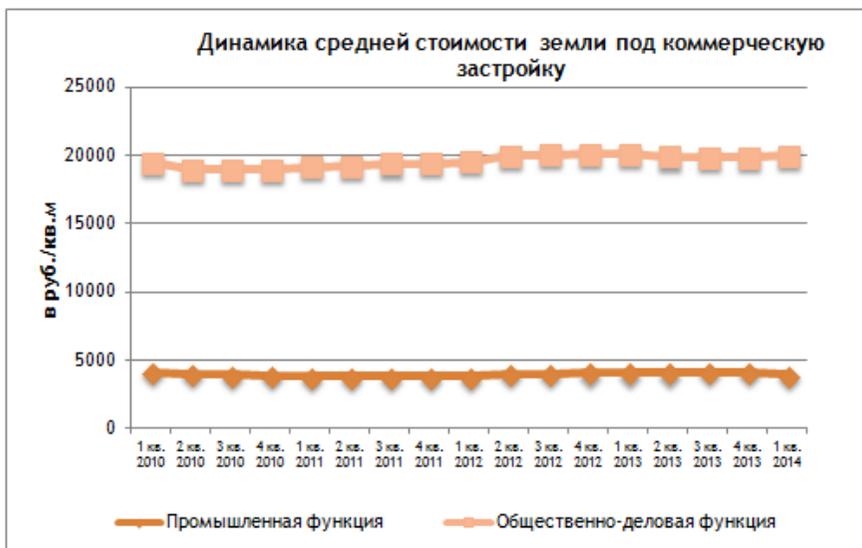


За первый квартал этого года появились несколько очередных инициатив в области земельного законодательства: в Государственную Думу внесен законопроект о государственном земельном надзоре, который определяет понятие государственного земельного надзора и права уполномоченных должностных лиц, ужесточает штрафы за самовольное занятие участков и нецелевое использование. Также Совет Федерации одобрил поправки в Кодекс об административных правонарушениях. Штрафы за неиспользование сельскохозяйственных участков по назначению теперь составляют: для граждан - от 0,3 до 0,5% кадастровой стоимости, но не менее 3 000 рублей (сейчас — от 2 000 до 5 000), для должностных лиц — от 0,5 до 1,5%, но не менее 50 000 (сейчас от 4 000 до 6 000), для юридических лиц - от 2 до 10%, но не менее 200 000 рублей (в настоящее время — от 80 000 до 100 000). Максимальный штраф составляет 500 000 рублей. Полномочия по контролю и наложению таких штрафов закрепляются за Россельхознадзором. Наконец, одобрен проект федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию», в котором предлагается изменить порядок установления правового режима земель. В частности, планируется исключить из действующего законодательства понятие «категория земель» и, соответственно, процедуру перевода и отнесения земель к определенной категории. Поправки также предусматривают иную процедуру установления и изменения границ территориальных зон. Отмена деления земель на категории предусмотрена при условии, если будут утверждены новые документы территориального зонирования, определяющие разрешенное использование земельных участков.

Главной тенденцией прошедшего года, продолжившейся и в начале этого, стало падение интереса к промышленным землям. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается всё больше. На первичном рынке, на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга более половины предложений остаётся невостребованными. На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. В центре города, в районах старой застройки промышленные земельные участки чаще всего приобретаются в том случае, если их можно перепрофилировать под деловую или жилую функцию. Реновация промышленных земель под производственные высокотехнологические кластеры инвесторам невыгодна, несмотря на уже проявившуюся потребность потенциальных арендаторов в таких помещениях.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, а также в сфере торговой недвижимости. Интерес к промышленным землям в городской черте начал падать.
2. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец первого квартала 2014 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 3 800-4 000 руб./кв.м для промышленной и 19 900-20 100 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
4. На торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, формирующих первичный рынок земельных участков, практически перестали выставляться новые земельные участки. Это объясняется и тем, что сама величина не участвующих в обороте земельных угодий города уменьшается, и тем, что из существующего предложения уже «выбраны» наиболее привлекательные объекты: большинство предлагаемых на торгах в настоящее время участков выставлялись уже неоднократно. Самые интересные участки, однако, по-прежнему привлекают покупателей. В первом квартале этого года были объявлены трое торгов, одни из них состоялись, ещё одни на момент составления обзора данных не было. Превышение по состоявшимся торгам - по промышленному участку на Парнасе, составило ок. 50%.
5. Вторичный рынок земель под коммерческую застройку в настоящее время пополняется во многом за счёт территорий, ранее приобретённых девелоперами с целью реализации различных проектов, осуществить которые не удалось.
6. За первый квартал 2014 года был объявлен аукцион на 5 участков, освобождающихся после вывода производства с пр. Обуховской обороны и Лермонтовского пр. Это самый крупный земельный лот на торгах РАД за последнее время.
7. Участков с высоким потенциалом - инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции - расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к черте города районах Ленинградской области. Для общественно-деловой функции - расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на рынке земли (январь-март 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
5 участков общей площадью 48 га (в том числе, 25 га - пр. Обуховской обороны, 7 га - Лермонтовский пр., 1,5 га - пл. Растрелли, 2 га - Лесной пр.), освобождающиеся после вывода производства оборонного предприятия "Алмаз-Атей"	январь 2014	ПВО "Алмаз-Атей"	аукцион	13-15 млрд. рублей

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в январе-марте 2014

Адрес земельного участка	Площадь участка,	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию										
Санкт-Петербург, пос. Понтонный, Волховостровская ул., уч. 1 (юго-восточнее д. 12, корп. 2, лит. А, по ул. Александра	1 253	Для размещения объектов бытового обслуживания	Инвестаренда	4 500 000	3 591	26.03.2014	н/д	н/д	н/д	н/д
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, уч. 2 (юго-восточнее д. 32, корп. 1, лит. А по пр. Большевиков)	119	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	128 000	1 076	19.02.2014	не состоялись	х	х	х
Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., уч. 1 (северо-восточнее д. 10, лит. К по 2-му Верхнему пер.)	4 067	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	7 400 000	1 820	19.02.2014	ООО "Простор"	11 000 000	2 705	48,65%