

## НОВЫЕ РУБЕЖИ

Теперь «Строительный Еженедельник» представлен во всех субъектах РФ Северо-Западного федерального округа

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС** НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

## Личное дело

Михаил Медведев:

«Петербургский строительный рынок вышел на новый этап развития», стр. 20-21

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**ЛСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,  
5-й Верхний проезд, 16  
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

## События

Смольный объявил конкурс на разработку нового архитектурно-планировочного эскиза Апраксина двора. Стартовая цена работ оценена в 1 млн рублей.

**Апраксин двор за миллион, стр. 3**



## Карта района

Интервью главы администрации Петроградского района Валерия Сапожникова.

**«Расселение аварийного жилья нужно вести с расчетом на инвестора», стр. 15**



Жилье, стр. 26 • Новости регионов, стр. 28



## ↓

# Докопаться до Пулково

В начале прошлой недели Смольный объявил конкурс на проектирование линии метро до аэропорта Пулково с ценой контракта 538 млн рублей. А уже в конце недели конкурс был отменен. Объявление тендера показалось вице-губернатору Марату Оганесяну преждевременным, поскольку новые станции появятся не раньше 2025 года, а денег на их строительство у города по-прежнему нет. (Подробнее на стр. 5) ↗

Бюро экспертизы проектов ООО «ЛКФ»  
195197, г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13, литер Ч

## ПРОВОДИТ

- 1 НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- 2 РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ
- 3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА



Ф3 № 337 от 28.11.2011  
реклама

Тел./факс: (812) 321-63-07; 8-911-903-9288; 8-964-390-3461

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-073-11 от 19.04.2011

**LSR** ЛСР Базовые

(812) 777 77 45  
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА

**Заправься по полной!**



РЕКЛАМА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
8 октября 2013 в 12.00

«Децентрализация Петербурга.  
Проблемы и перспективы»

Подробная информация на [asninfo.ru](http://asninfo.ru)

«Малозащитный неформат: необычные объекты на рынке загородной недвижимости»

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
1 ноября 2013 в 15.00

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

**Издатель и учредитель:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство Строительных Новостей»

**Адрес редакции:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., 12  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
E-mail: info@asninfo.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru

**Генеральный директор:** Инга Удалова  
e-mail: udalova@stroypress.ru

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая  
Тел. +7 (812) 605-00-50  
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

**Над номером работали:**  
Алеся Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,  
Татьяна Крамерева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский

**Директор по PR:** Татьяна Погалова  
**PR-менеджер:** Алена Жигунова  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редото (руководитель), Ольга Бич,  
Валентина Бортинкова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шаведова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@stroypress.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: podписка@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области - 14221.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в комплектах и госучреждениях, в районных  
администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян, Роман Ахипов

При использовании текстовых и графических  
материалов газеты полностью или частично ссылка  
на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации  
в рекламных объявлениях и модулях несет  
рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,  
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,  
«Стиль бизнеса», «Инновации» публикуются  
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальным – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 162  
Подписано в печать 27.09.2013 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее професси-  
ональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ  
ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализиро-  
ванное СМИ  
(номинант  
2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электрон-  
ное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее российский рынок  
недвижимости (лауреат  
2009 и 2011 гг.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее вопросы саморегу-  
лирования в строительстве  
(лауреат 2012 г.)

# Удачные торги

**Никита Кулаков / Компания «КапСтрой» победила в аукционе Фонда имущества Петербурга на право строительства жилого дома на пр. Маршала Блюхера (западнее пересечения с Лабораторной ул.). За право аренды участка площадью 1,2 га фирма заплатила 475 млн рублей. Общая стоимость проекта составит 2 млрд рублей.**

ООО «КапСтрой» известно на рынке как генподрядчик проекта жилого комплекса «Ладожский парк» (застройщик – «Квартира.ру»). Компания предложила за лот 475 млн рублей при стартовой цене в 339 млн рублей, опередив других претендентов, среди которых были ЛенСпецСМУ, «ПСК-Девелопмент» и «Сириус инвест».

«Согласно условиям инвестиционного договора, «КапСтрой» за 4,5 года построит на участке жилой комплекс площадью до 40 тыс. кв. м. Таким образом, нагрузка стоимости земли на 1 «квадрат» новостройки составит примерно 11,5 тыс. рублей. Это сопоставимо с нагрузкой в соседних проектах», – говорят в Фонде имущества.

## Согласно условиям договора, «КапСтрой» за 4,5 года построит на участке жилой комплекс площадью до 40 тыс. кв. м. Нагрузка стоимости земли на 1 «квадрат» новостройки составит примерно 11,5 тыс. рублей

Генеральный директор и учредитель «КапСтроя» Закир Муратов после аукциона сообщил, что ожидал более активного торга и готов был заплатить за лот даже больше. Хотя, по его данным, нагрузка на 1 кв. м в проекте и так будет около 17 тыс. рублей. «Эта цифра получается, если учесть отчисления на разработку проектной документации и тот факт, что на пятне, согласно нашим планам, будет все-таки не более 30 тыс. кв. м жилья», – пояснил он. Общие инвестиции в проект, по его словам, составят 2 млрд рублей. «Это будет комплекс

эконом-класса. Продажи жилья там стартуют с 60 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит Закир Муратов.

Другие участники аукциона сочли итоговую цену довольно высокой. Представитель ЛенСпецСМУ заявил, что в районе сильная конкуренция между застройщиками и поэтому возможности роста цен на жилье ограничены. В этой ситуации высокая стоимость участка, по его словам, может снизить экономический эффект проекта.

Действительно, рядом уже строят крупные жилые комплексы ГК «ЦДС» и Группа ЛСР. Кроме того, тот же Фонд имущества за год продал три участка на пр. Маршала Блюхера под новое жилье: в феврале

Тем не менее руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев говорит, что рынок земли в Петербурге дефицитный. «Все, что выставляется на торги городом, пользуется спросом. Но в основном у небольших строительных компаний. А крупные фирмы предпочитают реализовывать проекты комплексного развития территорий с совсем другой экономической», – говорит он.

В тот же день Фонд имущества продал четыре участка с многоквартирными домами под снос на ул. Седова. За них боролись семь претендентов. Победу по всем четырем лотам одержала промышленная группа «Техноком», зарегистрированная в Ленобласти (на рынке жилья других проектов у компании нет). Два участка были проданы с небольшим превышением стартовой цены, остальные – по начальной стоимости. Общая цена, которую победитель заплатит за 3,7 тыс. кв. м земли под новое строительство, составила 82,3 млн рублей. «Участки были выставлены по цене, предельной длякупаемости инвестиционного проекта. Осваивать их можно только вместе, чтобы сэкономить на строительных затратах», – рассуждает заместитель генерального директора Фонда имущества Евгений Рязанцев.

Старые расселенные дома инвестор обязан снести за полгода. После этого за 42 месяца он сможет построить на рассчитанных участках (они не имеют обших границ) здания общей площадью до 60 тыс. кв. м. Коммерческий директор «Технокома» Юрий Комольцев сообщил, что это будет жилье эконом-класса, возведенное по единой концепции. По оценке экспертов АРИН, проект может потребовать до 3 млрд рублей инвестиций.

## вопрос номера

**Зампрокурора предложил создать в Петербурге специальный орган, проверяющий работу в сфере ЖКХ. Какие еще области городского хозяйства нуждаются в надзирающей инстанции?**

**Олег Вихтик, генеральный директор компании «Интегратор энергетического комплекса» холдинга «Теплоком»:**

– Я уверен, что никаких дополнительных инстанций выдумывать не нужно. Нужно заставить хорошо работать имеющиеся ответственные органы. У нас есть Комитет по энергетике, есть Жилинспекция, есть администрация районов и, наконец, прокуратура, перечень полномочий которой достаточно широкий. Даже если взглянуть на экономику таких инициатив, ведь создание каких-либо дополнительных структур – это дополнительные затраты для бюджета. Давайте посмотрим на европейский опыт. Там контролирующая структура меньше, а порядка на улицах больше. Потому что работа выстроена грамотно, нет дублирования функций.

**Александр Карпов, директор Центра экспертиз «Эком»:**

– Никакие. Это совершенно бесперспективный путь, потому что издержки, связанные с организацией такого контроля, просто съедят всю потенциальную пользу от этих мероприятий. Создание дополнительной структуры повлечет громадные затраты – как финансовые, так и временные. Этот контроль будет отнимать и время самих подрядчиков, управляющих компаний, то есть исполнителей. Вместо того чтобы качественно устранять нарушения и делать свою работу, они будут тратить уйму времени на отчеты, проверки, заполнение бумаг. Дополнительная бюрократизация повлечет полный паралич любой отрасли городского хозяйства. Не говоря уже о коррупции и открытом раке.

**Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust:**

– На мой взгляд, надзирающих органов у нас в городе достаточно. Складывается даже ощущение, что надзирают у нас больше, чем непосредственно работают.

Вводить какие-то дополнительные структуры – значит просто раздувать штат и так недешевых на сегодняшний день чиновников. Нужно сделать ревизию ответственных лиц и убедиться, что все работают эффективно. А если вся система не выстроена – новый орган не поможет.

**Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга УК «СТАРТ Девелопмент»:**

– Я не вижу особого смысла в дополнительном надзоре. Чрезмерные проверки усложняют жизнь людей, но не гарантируют того, что ситуация станет лучше. С моей точки зрения, более приемлемым в той или иной сфере являясь общественный контроль. Это и есть проявления гражданского общества.

**Роман Зарецкий, заместитель генерального директора ООО «Меридиан Девелопмент»:**

– Можно было бы подумать о создании централизованной структуры, которая бы улучшила координацию действий всех заинтересованных лиц в строительном комплексе. Чтобы сделать более

прозрачными процессы получения градостроительной документации, согласования проектов планировок, взаимодействия с комитетами Смольного. В отрасли сейчас масса неразрешенных вопросов.

**Светлана Смирнова, президент компании «Институт строительных проектов»:**

– Если в обществе один орган проверяет другой, а потом их контролирует третья структура, то это тупик. В государстве есть ведомство, призванные заниматься законодательством, есть исполнительные органы власти, а есть санэпидстанции, пожарные инспекции, суды, прокуратура, Следственный комитет и т. д. С моей точки зрения, надзорных функций более чем достаточно. В идеале каждый человек просто должен выполнять свои прямые обязанности. Если на производстве одна половина сотрудников занимается тем, что контролирует вторую половину, то экономическая целесообразность предприятия стремится к нулю. Общество должно ставить вопрос об эффективности своего труда, а не о дополнительном контроле над ним.

# Апраксин двор за миллион

**Никита Кулаков** / Смольный объявил конкурс на разработку нового архитектурно-планировочного эскиза Апраксина двора. Стартовая цена работ оценена в 1 млн рублей, а итоги конкурса станут известны 1 ноября. Эксперты считают, что бюджет слишком низкий, а желающих выполнить контракт будет немного. ➔

На прошлой неделе Комитет по инвестициям Петербурга объявил конкурс на создание архитектурно-планировочного эскиза Апраксина двора с начальной (максимальной) ценой 1 млн рублей. В пресс-службе администрации сообщили, что его итоги подведут 1 ноября. Победитель, согласно техническому заданию, должен будет до 15 декабря проанализировать имущественно-правовой статус объектов Апраксина двора, написать предложения по соотношению и составу площадей зданий на его территории, улучшению транспортной доступности квартала и представить администрации не менее трех видов функционально-планировочных зон Апраксина двора в виде 3D-модели и отчета.

Апраксин двор должен стать многофункциональным центром с торговой, коммерческой и гостиничной функциями со статусом «пешеходная зона повышенной комфортности». Причем проект должен быть «инвестиционно привлекательным».

В Комитете по инвестициям уточнили, что экономических и технических расчетов от победителя конкурса не ждут. Они станут следующим этапом работы. Поиском инвестора город займется также после того, как будет готова концепция. По словам чиновников, уже есть несколько претендентов на этот статус. Но их имена пока держат в секрете.



Сейчас «Главстрой-СПб» контролирует 65 тыс. из 170 тыс. кв. м недвижимости двора

Ранее заявлялось, что интерес к проекту проявляла канадская фирма JC Williams Group. Получить комментарии ее представителей не удалось.

Место в проекте бывшего инвестора – «Главстрой-СПб», который занимался Апраксиным двором с 2008 года, – пока не определено. В администрации города говорят, что если компания подаст заявку на участие в конкурсе, ее рассмотрят на общих основаниях.

В пресс-службе «Главстрой-СПб» сообщили, что решение об участии в конкурсе еще не принято. «Сначала нам надо ознакомиться с конкурсной документацией», – добавили в пресс-службе.

Напомним, что «Главстрой-СПб» собирался вложить преобразование Апраксина двора около 40 млрд рублей. Проект предполагал строительство на 12 га МФК и элитного жилья. Но в 2011 году историко-культурная экспертиза запретила

снос и новое строительство на территории квартала, что изменило экономику проекта. К работам «Главстрой-СПб» так и не приступил. А в феврале 2013 года у компании истек инвестиционный договор на право развития территории Апраксина двора, и Смольный отказался его продлевать (хотя компания уже вложила в проект 1 млрд рублей). Сейчас «Главстрой-СПб» контролирует 65 тыс. кв. м из 170 тыс. кв. м недвижимости двора (в том числе 4,3 тыс. кв. м находится в собственности компании). Договор аренды у компании истекает летом 2016 года.

Участники рынка говорят, что найти желающего провести все описанные в задании Смольного работы в Апраксином дворе всего за 1 млн рублей и за 2,5 месяца будет нелегко. «Власти предложили слишком низкую цену. Реально эти работы стоят на порядок больше. И сроки нереально сжатые. Нужно больше времени», – говорит председатель совета директоров АРИН Андрей Тетых.

Удивляет экспертов и тот факт, что город сначала решил разработать архитектурную концепцию, а затем провести калькуляцию стоимости работ. «Последовательность должна быть другая: сначала идея и экономическое обоснование, а затем архитектурно-планировочный эскиз. И инвестор должен входить в проект на стадии проектирования. Иначе он не сможет расчитать отдачу от проекта», – говорит генеральный директор «Нового Петербурга» Андрей Вересов.

«Не решен главный вопрос – кто будет хозяином этого объекта. Я уверен, что в Апраксином дворе должны остаться несколько собственников, которые в итоге и найдут наилучшее и наиболее эффективное использование комплекса», – говорит глава СДЗ Минкульта РФ (в прошлом генеральный директор ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор») Александр Шабасов.

На Царскосельских холмах  
Проект комплексной застройки  
Санкт-Петербурга, Пушкинский район

www.naholmah.ru  
+7 (812) 611-09-32, +7 (921) 786-78-96

Продажа земельных участков с инженерным обеспечением для жилищного и промышленного строительства

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ в сфере ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

от 1 Га

razvitie@cds.spb.ru

**МЕТАЛОЧЕРЕПИЦА** 189\* руб./м²

**ПРОФНАСТИЛ** 179\* руб./м²

**МЕТАЛОСАЙДИНГ** 199\* руб./м²

ЗАВОД ФАСАДА И КРОВЛИ  
**инси**  
www.insi.ru

г. Санкт-Петербург, ул. Салова, 35  
**385-85-87**

\*Акция действует с 2 июня по 31 октября 2013 г. В акции участвуют производители цветов: RAL 3003 «Кубин», RAL 5005 «Синий», RAL 6005 «Зеленый лес», RAL 7004 «Сирень» следующие наименования: Металлочерепица «Кольер стандарт» (189 руб./м²), «Кольер» (189 руб./м²), «Молоток» (189 руб./м²), Металлочерепица стандарт (179 руб./м²), Профнастил С8 стандарт (179 руб./м²), С8 (189 руб./м²). Цена действует при любой сумме сделки, для любого покупателя, на территории всей России. Предложение ограничено наличием металла указанных цветов и толщиной в период акции.

**SetiCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

**ПРИОБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**SetiGroup** investor@seticity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

## НОВОСТИ

➔ **Холдинг Setl Group планирует построить 1,3 млн кв. м жилья** в Красносельском районе, инвестировать 100 млрд рублей, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Проект получил предварительное одобрение Смольного. Новый микрорайон в рамках комплексного освоения территории планируется возвести на бывшей территории предприятия «Предпортовый» около КАД. На участке площадью 185 га появится около 1,3 млн кв. м жилья комфорт-класса. Реализация проекта потребует 100 млрд рублей инвестиций и займет около 15 лет (строительство будет вестись в 10 очередей).

➔ **Министр культуры России Владимир Мединский** и вице-губернатор Санкт-Петербурга Василий Кичеджи обсудили вопросы развития объектов культуры в Санкт-Петербурге, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Владимир Мединский рассказал, что у министерства есть планы построить депозитарий, предназначенный для совместного использования Русским и Этнографическим музеями. Министр попросил правительство Петербурга согласовать проект строительства здания депозитария на участке, закрепленном за Русским музеем. Любопытно, что строить предполагается по нереализованному проекту зодчего В.Ф. Свиньина. Вице-губернатор, в свою очередь, заявил, что город поддержит этот проект лишь в том случае, если в здании будет экспонировать коллекции, а не только хранить.

➔ **На XIV Международной специализированной выставке «Дороги. Мосты. Тоннели»**, открывшейся в Санкт-Петербурге, на стенде Ленинградской области представлены перспективные проекты развития транспортной инфраструктуры региона, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

Один из них, проект строительства автодороги Санкт-Петербург – Матокса на участке КАД – Новое Девяткино, в настоящий момент проходит проектные проработки. Предполагается, что это будет четырехполосная скоростная дорога протяженностью около 7 км с расчетной скоростью 120 км/ч. Для строительства платного участка ведутся поиски инвестора. Другой перспективный проект связан с созданием автодорожного маршрута Кириши – Рябово, связывающего напрямую Тосненский и Киришский районы. Платная дорога позволит сократить путь из Киришей до Санкт-Петербурга более чем на 30 км.

# ЗСД идет на обгон

**Лидия Горборукова /** Строительство центральной части Западного скоростного диаметра идет с опережением графика. Об этом во время осмотра стройки журналистам заявил вице-губернатор Марат Оганесян. Подрядчик строительства – компания ICA – в зимний период не собирается снижать темпы ведения работ. ➔

На прошлой неделе чиновникам вместе с журналистами устроили экскурсию на строящуюся центральную часть ЗСД – самый сложный с технической точки зрения участок скоростного диаметра. Его протяженность от наб. реки Екатерингофки до развязки с Приморским пр. составляет 11,7 км, из которых 6 км дороги пройдет по воде. Богат данный участок ЗСД и на искусственные сооружения. Здесь будут построены 7 мостов, 3 эстакады, 1 тоннель под рекой Смоленкой и 3 транспортные развязки.

Генеральным подрядчиком строительства является итальянская компания ICA («Астади Ичташ»), которая сдает объект под ключ. ООО «Магистраль Северной столицы» занимается управлением и финансированием проекта.

Возведение центральной части ЗСД началось весной 2013 года, планируемое окончание – II квартал 2016 года. Строительство условно поделено на две очереди – IV и V.

Сейчас на объекте построено 1959 м временных технологических эстакад из 3419 м, то есть 57,3%. Эти сооружения создаются для того, чтобы подвозить строительные материалы и оборудование к «водным» частям ЗСД. По нормативу они выдерживают до 100 тонн груза.

На юге Васильевского острова возведено 506 из 1080 м запланированных платформ. На Канонерском острове – 736 из 1620 м. На севере Васильевского острова временные технологические эстакады длиной 365 м сооружены полностью. Все работы завершены и на ул. Савушкина, где длина платформ составляет 362 м.

«У меня сегодня нет сомнений, что мы уложимся в сроки строительства. По графику, который нами составлен, ввод центрального участка намечен на II квартал 2016 года. Но мы уже идем с опережением», – заявил вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, осмотрев строительные площадки.

По свидетельству Алексея Суровцева, технического директора ЗАО «Институт «Стройпроект», рабочая документация по проекту центральной части ЗСД разработана на 70%. «Мы ее дорабатываем на основании проектной документации, которая существовала и вся прошла Главгосэкспертизу. В рабочей документации учитывается текущее состояние воп-



Временные технологические эстакады, построенные на 57%, помогут подвозить строительные материалы и оборудование к «водным» частям ЗСД

росов, например, все, что связано с коммуникациями, и т. д.», – добавил специалист. Марат Оганесян прокомментировал информацию по поводу того, что под главным искусственным сооружением ЗСД – вантовым мостом через Неву высотой 52 м – не смогут проходить парусники размером 57 м («Седов», «Крузенштерн»). «На этапе обоснования инвестиции была проделана колоссальная работа и отобрано три варианта. Принятый вариант, в котором высота моста достигает 52 м, считается наиболее эффективным во всех вопросах. К сожалению, парусник «Седов» не сможет пройти в районе Морского канала. Но для этого мы делали Морской порт, и еще есть ряд пристаней, где он может спокойно пристать. Я не думаю, что это колоссальная проблема. Соорудив 46 км ЗСД, мы решаем более глобальную городскую проблему транспортной доступности и увода автомобилей из центра», – заключил вице-губернатор.

Олег Панкратов, глава Департамента финансирования инфраструктуры и проектного финансирования банка ВТБ, также доволен ходом строительства. «Мы убедились, что строительные работы развернуты по всему ходу центрального участка ЗСД. Мы довольны теми темпами, которые сейчас набраны. С точки зрения стоимо-

сти изменений не предвидится, так как мы работаем по контракту с фиксированной ценой», – заявил он.

Стоимость строительства центрального участка ЗСД составит более 100 млрд рублей. Часть средств будет идти из кармана инвестора. Еще 9 млрд рублей будут выделены банком ВТБ и Газпромбанком, 60 млрд – консорциумом различных банков, а 50,7 млрд рублей направят из федерального бюджета.

Алексей Бнатов, генеральный директор ООО «Магистраль Северной столицы», не стал называть сумму, которая уже освоена при возведении центрального участка ЗСД. По его словам, стройка на этой части диаметра будет вестись с учетом зимней погоды, но специфических сокращений в этот период не предусмотрено. «Работы идут с опережающим графиком, в том числе из-за того, что мы хотим к зиме соорудить все временные эстакады, чтобы иметь возможность безопасного гарантированного места работы в период особых холодов и ветров», – добавил Алексей Бнатов.

Сейчас над созданием центральной части ЗСД работают 1379 человек, в том числе 236 инженеров. Всего в строительстве задействовано 22 субподрядные организации.

## Уважаемый Марк Михайлович!

Коллектив ООО «Салитар» от всей души поздравляет Вас с 55-летним юбилеем!

От всей души желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья, счастья и благополучия. Больших и весомых успехов в Вашем труде, новых сил и неиссякаемой энергии в осуществлении всех замыслов и устремлений.

Пусть Вам сопутствует удача во всех начинаниях, а поддержка родных и друзей вдохновит на добрые дела.



**SALITAR** • ДОБЫЧА, ПРОИЗВОДСТВО И ПОСТАВКА Инертных материалов (песок, щебень) • СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОДОРОГ

**SALITAR**

# Докопаться до Пулково

**Михаил Немировский** / В начале прошлой недели Смольный объявил конкурс на проектирование линии метро до аэропорта Пулково с ценой контракта 538 млн рублей. А уже в конце недели конкурс был отменен. Объявление тендера показалось вице-губернатору Марату Оганесяну преждевременным, поскольку новые станции появятся не раньше 2025 года, а денег на их строительство у города по-прежнему нет. ➔

Тендер на разработку проектной документации строительства Кировско-Выборгской линии от станции «Проспект Ветеранов» до станции «Пулково» был размещен Комитетом по госзаказу администрации Петербурга на сайте госзаказа 23 сентября. Как сообщается в материалах заказа, максимальная стоимость контракта составляет 538 млн 120 тыс. рублей. Заказчиком выступил Комитет по развитию транспортной инфраструктуры.

Из бюджета Петербурга в 2013 году, согласно документу, будет выделено 35 млн рублей, а по 250 млн рублей будет направлено в 2014 и 2015 годах. Подавать заявки подрядчики могут с 24 сентября, а подведение итогов намечено на 31 октября 2013 года.

Согласно конкурсной документации, Кировско-Выборгская линия будет продолжена участком, на котором расположатся три новые станции: «Ульянка», «Авиагородок» и «Пулково». Все они будут иметь по два вестибюля, а их платформы предполагается сделать островными. Глубину станций подрядчику предстоит выбрать на основании инженерно-геологических изысканий, первый этап которых завершится 15 декабря текущего года. Максимальная пропускная способность линии должна составить 40 пар поездов в час. Пропускная способность вестибюлей составит 1380 человек в час.

Что касается станции «Пулково», то она будет иметь подземный вестибюль и расположится между первым и третьим терминалами аэропорта.

Закончить проектирование необходимо к лету 2015 года. А сами станции должны быть построены до 2025 года. При этом итоговую стоимость строительства ветки должен будет определить сам проектировщик.

## По мнению экспертов, активностью на ниве метростроения КРТИ пытается преодолеть ситуацию недорасхода бюджетных средств

Отметим, еще недавно стоимость продления ветки до аэропорта оценивалась в 34 млрд рублей. Письмо с просьбой о выделении такой суммы в марте этого года губернатор Георгий Полтавченко отправил министру транспорта Максиму Соколову. Однако, как заявил позже вице-губернатор Марат Оганесян, в федеральном бюджете средств на реализацию проекта не оказалось, и правительство города вынуждено было отказаться от этой идеи. Примечательно, что транспортные альтернативы линии метро

власти также не предложили. В кабинетах Смольного несколько лет лежат проекты скоростного трамвая и железнодорожной ветки «Аэроэкспресс». Последний проект оказался самым жизнеспособным и даже получил одобрение Смольного, но, тем не менее, окончательного решения о строительстве железнодорожной ветки власти еще не приняли.

Впрочем, уже через три дня Смольный решил отменить объявленный конкурс. Как заявил вице-губернатор Марат Оганесян, КРТИ поспешил с объявлением тендера. Дело в том, что в планах города до 2018 года нет строительства этой ветки, и проект, который будет разработан по этому конкурсу, устареет, прежде чем начнется его реализация. В итоге к началу строительства станций проект придется переделывать за бюджетные средства, объяснил чиновник. «Кроме того, сейчас пока нет определен-

ности с финансированием со стороны федерального бюджета. За свой счет город эту ветку строить точно не будет», – констатировал господин Оганесян.

Впрочем, по мнению экспертов, поспешные действия КРТИ вполне объяснимы. Во-первых, в ближайшие месяцы в Пулково начнет функционировать новый терминал, что существенно повысит пассажиропоток. Очевидно, что существующие линии общественного транспорта с возрастающими нагрузками не справятся. Кроме того, активностью на ниве метростроения КРТИ пытается преодолеть ситуацию недорасхода бюджетных средств. По словам директора НП «Альянс строителей и поставщиков дорожного комплекса» Юрия Агафонова, Смольный выбрал лучшее из возможных транспортных решений. «Конечно, метро дороже, но и эффективнее. Сейчас нужно скрупулезно дорабатывать проект, добываясь денег от Минтранса. Туда лучше обращаться с готовым проектом, а не с размытыми планами. Конкретика – это лучший способ получить финансирование», – говорит эксперт.

С ним согласен заместитель генерального директора ЗАО «Петербургский НИИИград» Михаил Петрович. По его словам, выход на стадию проектирования означает, что городские власти будут знакомы со всеми «подводными камнями» и сложностями, а также получают реальные финансовые выкладки для расчета финансирования на последующие годы.

### цифра

**73** млрд рублей

в ближайшие три года будет направлено на строительство метро из бюджета Петербурга

# БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геомеханический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины своей прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
 тел.: 272-44-15, 272-54-42  
 e-mail: beskit@mail.ru  
 www.beskit-spb.ru

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

<p>07.10.2013  <b>Приложение</b>                  «Финансы и страхование»</p>	<p>14.10.2013  <b>Приложение</b>                  «Управление и рынок труда»</p>	<p>21.10.2013  <b>Карта района:</b>                  Курортный район</p>	<p>28.10.2013  <b>Приложение</b>                  «Финансы и страхование»</p>
<p><b>Технологии и материалы:</b>                  Рынок натурального камня</p>	<p><b>Технологии и материалы:</b>                  Добавки в бетоны</p>	<p><b>Технологии и материалы:</b>                  Рынок ЖБИ</p>	<p><b>Технологии и материалы:</b>                  Демонтаж</p>
<p><b>Технологии и материалы:</b>                  Кровельные системы</p>	<p><b>Дорожное строительство</b></p>		<p><b>Реставрация Жилье</b></p>

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

### 8 октября 2013 в 12.00

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 13  
 (Контактный центр строителей)

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### «Децентрализация Петербурга. Проблемы и перспективы»

**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Нужен ли городу один мощный или несколько равнозначных центров? Сколько таких центров может появиться в пятимиллионном городе?
- Сколько лет понадобится городу, чтобы развить альтернативные центры, и какова может быть цена вопроса?
- Стоит ли будущим центрам избирать узкую специализацию (офисные центры, транспортные узлы, культурно-рекреационные кластеры и т. п.) или все сектора следует развивать в каждом центре?

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**  
 Подробная информация на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)  
 PR-отдел: (812) 605-00-50, [pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

Круглый стол проводится при поддержке Контактного центра строителей

# «РосСтройИнвест» вышел на комплексное освоение

**Кристина Наумова /** Строительный холдинг «РосСтройИнвест» добавит в свой портфель первый проект комплексного освоения территории стоимостью 18 млрд рублей. ➔

Строительный холдинг «РосСтройИнвест» планирует комплексное освоение территории во Всеволожском районе Ленобласти, в городе Сертолово. Это будет первый проект КОТ в портфеле компании. Первый заместитель генерального директора холдинга Игорь Креславский рассказал «Строительному Ежеднелнику», что сейчас разрабатывается проект планировки территории. Инвестор намерен построить ориентировочно 300 тыс. кв. м жилья, около 30 четырехэтажных зданий. Проект будет предусматривать также строительство двух детских садов, школы, детского парка развлечений, торгового комплекса и других опций. «РосСтройИнвест» рассчитывает начать строительство в 2014 году, а завершить – в 2019 году. Суммарные инвестиции в проект оцениваются в 18 млрд рублей. Жилой комплекс будет называться «Золотые купола», уточнили в компании.

Власти Ленобласти идею проекта одобряют. В администрации регионального правительства сообщили, что представители компании выразили готовность заключить соглашение в рамках программы «Социальные объекты в обмен на налоги».

Директор департамента оценки NAI Basar в Петербурге Александр Филиппов полага-

ет, что район Сертолово целесообразно развивать, поскольку подобных проектов вблизи не наблюдается. Окупаемость проекта компании «РосСтройИнвест» может составлять около шести лет. «Главное, чтобы власти помогли с инженерной подготовкой территории и с согласованием градостроительной документации. Риски в любом случае остаются, но в случае взаимодействия города и бизнеса они будут минимальными», – надеется господин Филиппов.

По оценкам экспертов Colliers International, Сертолово уступает районам Мурино и Кудрово по транспортной доступности, однако выигрывает с точки зрения природного окружения. В то же время эксперты констатируют высокую конкуренцию со стороны компании «КВС», которая также заявила о планах по строительству до 2019 года микрорайона на 8 тыс. человек в Сертолово. Проект предусматривает малоэтажные многоквартирные дома с парковками, два детских сада, школу, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и торгово-развлекательный центр. Генеральный директор ООО «КВС» Сергей Ярошенко отметил, что конкуренции со стороны компании «РосСтройИнвест» не боится. Господин

Ярошенко уверен, что спрос на жилье в Сертолово будет высоким и «КВС» сможет продать все построенные там квадратные метры.

Эксперты отмечают, что проекты подобного масштаба небольшим компаниям не потянуть. Для этого должны быть ресурсы, желательны и собственные производственные мощности.

Примечательно, что параллельно «РосСтройИнвест» приступил к освоению собственных 10 га во Всеволожском районе Ленобласти, в д. Соржа Старая, где в долгосрочной перспективе планирует построить

ряд производств, а также складские помещения для нужд компании. В развитие данной территории планируется вложить около 1 млрд рублей. На первом этапе до 2014 года НПФ «Мик», входящая в состав холдинга, построит завод по производству металлических дверей и металлоконструкций. Площадь завода составит 5 тыс. кв. м. На эту площадку переедет действующее производство «Мик», занимающее сейчас арендованные 2 тыс. кв. м на территории петербургской промзоны «Металлострой». Объем инвестиций в строительство завода по производству металлоконструкций составит 200 млн рублей. Господин Креславский рассказал, что на новой площадке планируется производить 5 тыс. металлических дверей и 350-500 тонн металлоконструкций в месяц. Продукция будет использоваться как для нужд компании, так и поставляться на внешний рынок, отмечают в «РосСтройИнвесте». В дальнейшем на участке планируется построить также производства для нужд промышленного сектора. Кроме того, территория будет использоваться для строительства производственно-складских помещений для нужд холдинга.

## справка

➔ Компания «РосСтройИнвест», созданная в 2002 году, специализируется на гражданском и промышленном строительстве. В настоящее время застройщик реализует проект по строительству трех жилых комплексов – в Приморском районе, на ул. Маршала Блюхера и во Всеволожском районе. Кроме того, в сегменте коммерческой недвижимости компания строит бизнес-центр «Морская звезда» на Зольной ул. Также компания строит инфекционную больницу на 600 коек в Красногвардейском районе и реконструирует здание Центра восстановительного лечения (детская психиатрия). В портфеле компании есть жилой комплекс «Князь Александр Невский», который сегодня является самым высоким жилым объектом в Петербурге.

## НОВОСТИ

### ➔ Пресс-служба

**Законодательного собрания** Ленинградской области сообщила о том, что парламентарии приняли изменения в региональный закон о поддержке инвесторов, в том числе и девелоперов. Согласно документу предлагается снижение предельного объема финансовых вложений в реализацию проектов на территории восточных (удаленных) районов области для получения налоговых льгот. Таковая предельная сумма составляет 50 млн рублей, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Вложив средства не мень-

шего объема, инвестор будет вправе рассчитывать на налоговое послабление в виде снижения ставки налога на прибыль до 13,5% и нулевой ставки налога на имущество. Особый налоговый режим будет действовать 4 года. Под отдаленными районами законодатели подразумевают Подпорожский, Лодьинский и Бокситогорский районы.

➔ В администрации **Василеостровского района** прошли общественные слушания по проекту застройки бывшей завод-

ской территории на Уральской ул., 4, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Речь идет о проекте застройки жильем бывшей территории завода им. Калинина на Васильевском острове. На участке 8,41 га строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» возведет 189,1 тыс. кв. м недвижимости. Общая сумма инвестиций составляет не менее 10 млрд рублей.

➔ Пресс-служба **Главного следственного управления** Следственного комитета РФ по Петербургу сообщила, что завершено

уголовное дело в отношении главного специалиста Управления государственного строительного надзора, обвиняемого в халатности, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). По версии следователя, 48-летний Вячеслав Носель, являясь главным специалистом Управления государственного строительного надзора, подписал акт проверки, на основании которого застройщик получил заключение о соответствии построенного объекта техническим регламентам и разрешение на ввод жилого комплекса в эксплуатацию, в резуль-

тате чего дом заселен без подключенной и действующей системы горячего водоснабжения. Речь идет доме № 5, лит. Б, по Земледельческой ул. Действия обвиняемого квалифицируют как халатность. Следствие полагает, что собранная доказательная база достаточна и в ближайшее время направит дело на рассмотрение в прокуратуру.

➔ **Российский аукционный дом** выставил на торги последний участок под жилую застройку

в Парголово на севере Санкт-Петербурга, принадлежащий компании ЛЭК. На торги, назначенные на 10 октября, будет выставлен надел площадью 2,46 га. На этой территории можно возвести более 30 тыс. кв. м жилья. Объект принадлежит компании ЛЭК и является залогом по кредиту, выданному банком «Санкт-Петербург». С одной стороны квартал граничит с Шуваловским парком, с другой – с жилым кварталом «Торфяное» и ЖК «Северная долина». Начальная стоимость участка – 276 млн рублей.

**3 октября**  
Сергей Николаевич АЛПАТОВ,  
генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и строительных объектов»

**6 октября**  
Антон Викторович ЕВДОКИМОВ,  
генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (Etalon Group)

Юсиф Илгамиевич САДЫХОВ,  
директор по строительству и развитию распределительных сетей 0,4-10 кВ  
ОАО «Ленэнерго»

Феликс Владимирович КАРМАЗИНОВ,  
генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

Более подробную информацию смотрите на сайте [www.asinfo.ru](http://www.asinfo.ru)

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕДНЕЛЬНИК

ФОТООТЧЕТЫ  
главных событий  
НА [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)

(812) 605-00-50  
заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

@СН ИФСО АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

РЕКЛАМА

# Школам и садам ищут новые схемы

**Иван Ибрагимбеков** / Строительное сообщество для решения проблемы строительства соцобъектов намерено создать единую базу данных о количестве мест в детских дошкольных учреждениях и школах города. ➔

25 сентября в офисе НП «Объединение строителей СПб» состоялась рабочая встреча вице-губернатора Санкт-Петербурга Марата Оганяна с руководителями крупнейших компаний-застройщиков города.

Среди вопросов повестки дня одним из основных стал вопрос строительства социальных объектов – школ и детских дошкольных учреждений, и порядок их передачи в казну города.

В рамках обсуждения вопроса строительства социальных объектов застройщиками было высказано мнение о необходимости создания единой базы количества мест в детских дошкольных учреждениях и школах города, которая позволит дать объективную картину дефицита или профицита таких мест в том или ином районе. На сегодняшний день такой базы не существует, поэтому районные администрации и Комитет по образованию на запрос выдают совершенно разную информацию. А без наличия этих цифр сложно заниматься проектированием и планировать строительство детских садов и школ на конкретной территории, их размеров, рассчитать нужное количество мест.

При этом открытым остался вопрос о том, как сделать так, чтобы эти затраты были отнесены на себестоимость строительства. На данный момент НП «Объединение строителей СПб» подготовило законопроект о внесении изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом стро-



Если сложить налоги, которые застройщики вынуждены сегодня платить, получится, что передаваемые городу социальные объекты становятся дороже почти на 40%

ительстве многоквартирных домов...». В соответствии с изменениями предлагается ввести в этот закон норму, позволяющую в том числе отнести расходы на строительство дорог, школ, детских дошкольных учреждений на затраты инвесторов. Тогда застройщикам не придется строить эти объекты из средств, полученных от результатов их коммерческой деятельности после уплаты налога на прибыль. Это

серьезно сократит нагрузку на строительные компании. Проблема строительства социальных объектов имеет и другую сторону – неотработанный порядок передачи таких объектов в казну города. При безвозмездной передаче школ и детских дошкольных учреждений городу строители обязаны будут заплатить еще и налог на добавленную стоимость. Если сложить налоги, которые застройщики вынуждены

сегодня платить, получится, что передаваемые городу социальные объекты становятся дороже почти на 40%.

Сегодня рассматриваются несколько вариантов решения этой проблемы. Один из вариантов – это финансирование строительства соцобъектов за счет прямых отчислений в бюджет города. Однако при этом возникает опасность того, что эти объекты не будут финансироваться, поскольку бюджетный кодекс не предусматривает ведения парных статей – доходной и расходной.

Второй вариант решения проблемы, который был рассмотрен на встрече, – использование механизма государственно-частного партнерства. Схема ГЧП уже достаточно активно применяется в других регионах России.

Третий вариант – разработка проекта постановления Правительства РФ, определяющего порядок передачи объектов социальной инфраструктуры при реализации проектов комплексного освоения территорий.

Также застройщики говорили о готовности усилить обязательства со своей стороны, для того чтобы город был уверен, что социальные объекты будут построены. При этом отмечалось, что строителям необходим четкий порядок утверждения проектов планировки и межевания территорий, которые на данный момент не подписываются правительством города из-за отсутствия механизмов передачи таких объектов, и что эта проблема требует скорейшего решения.

## ИНВЕСТИЦИИ

# Денис Качкин: «Проекты ГЧП в социальной сфере становятся популярнее»

Денис Качкин, управляющий партнер юридической компании «Качкин и Партнеры», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал об особенностях реализации схемы государственно-частного партнерства при строительстве объектов социальной инфраструктуры.

### – Что представляет собой государственно-частное партнерство в социальной сфере?

– Инструменты ГЧП могут применяться в отношении широкого перечня объектов. В России пока наиболее распространена является транспортная инфраструктура, однако в мировой практике соглашения о партнерстве часто заключаются и в отношении социальных объектов – школ, детских садов, домов социального обслуживания населения. Объем прав и обязанностей государства и частного партнера зависят от целей реализации проекта. Как правило, речь идет о создании или реконструкции объекта инфраструктуры с условием его дальнейшей эксплуатации. Под эксплуатацией может пониматься как содержание и ремонт здания (техническая эксплуатация), так и непосредственно оказание услуг с использованием объекта инфраструктуры (целевая эксплуатация, например оказание услуг образования). Допустимы ситуации, когда частный партнер привлекается исключительно для операторской деятельности. Возможно также совмещение функций частного и публичного субъектов. Например, бесплатные



образовательные услуги оказывает государственное учреждение, а частный партнер – дополнительные и сопутствующие (питание, факультативы, спортивные занятия сверх программы и т. п.).

### – Каков опыт Санкт-Петербурга в реализации социальных ГЧП-проектов?

– Санкт-Петербург, в принципе, считается лидером среди регионов по количеству реализованных ГЧП-проектов. Не стала исключением и социальная сфера. В 2011 году был проведен конкурс на право заключения соглашения о строительстве и последующей эксплуатации образовательных объектов в жилых районах «Славянка» и «Новая Ижора». В 2012 году был проведен еще один аналогичный кон-

курс, к социальным объектам добавилась улично-дорожная сеть. В настоящее время город рассматривает возможность создания первой поликлиники и реабилитационного медицинского центра по модели ГЧП.

### – Каковы основные черты данных проектов?

– Речь идет о создании частным партнером за счет собственных и кредитных средств инфраструктурных объектов с последующей их технической эксплуатацией. Город осуществляет выкуп зданий в рассрочку, а также предоставляет субсидии на покрытие эксплуатационных расходов. Выгода частного лица – гарантированное получение оплаты и финансовая помощь при содержании и ремонте здания, выгода государства – возможность оплаты в рассрочку, а также совмещение функций застройщика и технического оператора в одном лице. Как правило, подобное совмещение повышает качество проектирования и строительства – если исполнитель знает, что он будет эксплуатировать объект, ему выгодно изначально качественно строить, чтобы потом не иметь проблем с недостатками. Важно, что условием выплаты субсидий является соблюдение определенных требований к эксплуатации.

### – В каком порядке заключаются соглашения о реализации подобных проектов?

– Соглашения заключаются по итогам конкурсов, до проведения которых

нужно проделать большую работу. Законодательство Санкт-Петербурга устанавливает подробные правила разработки ГЧП-проектов. В первую очередь инициатор проекта (орган исполнительной власти) разрабатывает концепцию проекта – документ, в котором определяются технические параметры строительства, финансовая модель окупаемости расходов инвестора, юридическая схема взаимодействия участников и связанные с этим риски. Концепция может разрабатываться силами самого органа власти, однако, как правило, для этой работы привлекаются квалифицированные консультанты со стороны. Конкурс проводится после утверждения концепции межведомственной комиссией при правительстве города согласно региональному закону «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах».

### – Каковы перспективы развития ГЧП в социальной сфере?

– Несмотря на то что ГЧП является сравнительно новым инструментом, оно положительно зарекомендовало себя в российской практике. Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга неоднократно заявлял о своей готовности к реализации ГЧП-проектов, в частности в социальной сфере. Интерес к строительству социальных объектов проявляют и крупные застройщики. Создание школ и детских садов обеспечит им соблюдение требований градостроительных норм и повысит интерес потребителей к реализуемому кварталу. Основой успешной реализации проекта является квалифицированный подход к разработке документации и грамотная оценка рисков на стадии подготовки проекта.

# Игорь Креславский: «Мы всегда готовы войти в бюджетные проекты»

Строительство инфекционной больницы в Полюстрово, одного из двух больничных комплексов, где впоследствии разместится клиническая инфекционная больница им. С.П. Боткина, ГК «РосСтройИнвест» ведет с 2008 года. О том, чем этот объект интересен генеральному подрядчику и что происходит на площадке сегодня, «Строительному Еженедельнику» рассказал Игорь Креславский, первый заместитель генерального директора ГК «РосСтройИнвест». ➤

**– Как менялось отношение к строящейся больнице в условиях смены кураторов строительного блока в правительстве Санкт-Петербурга?**

– Конечно, такие перемены не делают условия нашей работы более комфортными, но холдинг «РосСтройИнвест» просто при любом руководстве города добросовестно делает свое дело.

Объектов, подобных новой инфекционной больнице в Полюстрово, не строилось в городе вот уже 100 лет. Поэтому, хотя бывали и сложные для проекта времена, когда сокращалось финансирование, больница с самого начала проектирования оставалась приоритетным для правительства Санкт-Петербурга объектом.

На данный момент основные строительные и монтажные работы завершены, проводятся отделочные работы в ряде корпусов. Ждем поставки и монтажа оборудования: на это уйдет практически весь следующий год, однако иначе комплекс не может быть введен в эксплуатацию, что прописано условиями контракта.

**– Недавно на объекте побывал с инспекцией вице-губернатор по строительству Марат Оганесян. Какую оценку вашей работе он дал?**

– Вице-губернатор поинтересовался проблемами, которые мы видим в связи с завершением объекта. Мы сообщили, в частности, что необходимо решить вопрос поставки Комитетом по строительству монтируемого медицинского оборудования и его установки в подготовленные строителями проемы, вопрос поставки Комитетом по здравоохранению немонтируемого медицинского оборудования, вопрос подключения комплекса к внешним сетям ОАО «Ленэнерго» на проектную мощность и вопрос по эксплуатации и содержанию комплекса до ввода. Соответствующие поручения уже даны вице-губернатором Комитету по строительству.

**– Что является доминантой или доминантами больничного комплекса?**

– У комплекса достаточно интересная и одновременно функциональная архитектура. Стадия «П» была разработана «ЛЕННИИПРОЕКТОМ», а внесла коррективы и выполнила рабочий проект

компания «РосСтройПроект», входящая в наш холдинг. Изначальная концепция была сохранена, но внутри произошли серьезные изменения. Доминант как таковых нет – это комплекс, архитектура которого позволяет реализовать все стоящие перед подобным медицинским учреждением задачи.

Самым сложным было учесть при проектировании пожелания заказчика и нормы, обязательные для таких объектов. Надо отметить, что российские СанПиНы – одни из самых жестких в мире. Утверждаю это с полным основанием – перед началом рабочего проектирования мы тщательно изучили опыт строительства больниц и в Европе, и в Америке.

В больничном комплексе на Полюстрово сложные инженерные сети, и они были смонтированы в достаточно большом количестве. В проекте необходимо было предусмотреть множество тонкостей, связанных

с 28 технологическими потоками, включая инфекционные и неинфекционные с целью предупредить выход инфекции за рамки больничного комплекса или его отдельных блоков.

**– А какие проекты холдинг «РосСтройИнвест» оценивает как сложные?**

– Когда выполняешь первые проекты в своем роде, они всегда сложные. Когда делаешь подобный проект во второй, третий раз, он уже не столь сложен для строительства.

«РосСтройПроект» занимался проектированием уже пяти больниц, и потому у нас достаточно серьезные наработки в этом сегменте, есть кадровый потенциал для выполнения таких работ.

**– Какое место в портфеле холдинга занимает инфекционная больница?**

– Одно из первых. Наш флагман – это ЖК «Князь Александр Невский». Можно сказать, что и инфекционная больница – один из наших крупнейших и достаточно сложных проектов.

**– Как в ходе проектирования больницы вы взаимодействовали с профессиональным медицинским сообществом?**

– Наши проектировщики были в полном

контакте с главным врачом инфекционной больницы и его специалистами. Вся технология обсуждалась с ними, и учитывалось мнение врачей по каждому вопросу. Это было достаточно непросто, поскольку значение имеет множество нюансов. Для врачей самым непростым было принять решение, на каком именно оборудовании будет работать больница впоследствии от этого зависела планировка всех помещений.

**– От чего зависит участие или неучастие ГК «РосСтройИнвест» в том или ином проекте?**

– Мы постоянно отслеживаем информацию об объявляемых конкурсах на проектирование и строительство. Если видим, что конкурсный объект соответствует нашему опыту, знаниям и интересам, то принимаем решение об участии в таком конкурсе. И наоборот, если требуется выполнить виды работ, которые мы обычно не выполняем, в таком конкурсе мы участвовать не будем. Оцениваем, естественно, и финансовую привлекательность проекта. «РосСтройИнвест» не станет участвовать в конкурсе с явно заниженной исходной стоимостью контракта.

**– Может ли холдинг себе позволить сработать на каком-то объекте в ноль?**

– Действительно, некоторые из наших объектов не были прибыльными. Но мы стараемся выходить пусть с небольшим, но плюсом. Оценить размер прибыли заранее возможным не представляется. Он зависит от стоимости участка (если это инвестиционный проект), конъюнктуры рынка, необходимости привлечения сторонних подрядных организаций и т. д.

Конечно, мы заинтересованы в увеличении рентабельности проектов. Но петербургский рынок достаточно жесткий, конкуренция высока. И поэтому на разных объектах показатели прибыли абсолютно разные. Элементарный пример: если земля в центре Петербурга куплена 10 лет назад, рентабельность нового строительства сегодня будет около 80%. Другое дело, что редко какой инвестор станет «держателем» такой участок в течение 10 лет.





**справка об объекте**

Инфекционная больница по адресу: Полустрово, квартал 47, – крупнейший комплекс медицинского назначения на российском Северо-Западе, строящийся на средства субъекта Федерации. Стоимость строительно-монтажных работ составляет 5,8 млрд рублей. Группа компаний «РосСтройИнвест» имеет статус не только генерального подрядчика, но и генерального проектировщика объекта. Инфекционная больница представляет собой комплекс из девяти больших и четырех малых корпусов, соединенных подземными и надземными галереями. Архитектурной особенностью проекта является построенный между административным зданием и вирусологической лабораторией, на уровне второго и третьего этажей, «воздушный» конференц-зал, где применены светопрозрачные материалы. Площадь участка под строительство равна 7,3 га, а общая площадь помещений больницы составляет 112 тыс. кв. м. Расчетная суточная емкость потребления электроэнергии больничным комплексом равна 6,3 МВт, тепловой энергии – 13,4 Гкал, воды – 638 куб. м.

Проектом предусмотрена возможность размещения в больнице пациента с любым инфекционным заболеванием, в том числе из группы особо опасных. Кроме того, в больничном комплексе будет возможно родовспоможение инфицированным женщинам. В больничном комплексе смонтирована ультрасовременная система вентиляции, локальные очистные сооружения с применением наиболее эффективной сегодня методики обеззараживания стоков озонем. Здесь установлена также централизованная система мониторинга работоспособности всех инженерных систем. Параллельно была разработана система автоматического управления технологическими процессами, позволяющая в том числе повысить энергоэффективность больничного комплекса. Поскольку участок под строительство инфекционной больницы располагается в районе Полостровского водозонного горизонта, на объекте было применено большое количество уникальных решений по гидроизоляции. Инфекционная больница в Полустрово – уникальный инновационный объект в сфере проектирования и строительства современных медицинских учреждений.

**– Есть ли в планах холдинга «РосСтройИнвест» участие в новых проектах с бюджетным финансированием, в том числе федерального уровня?**

– Мы всегда готовы к вхождению в такие проекты. Конкретные планы сейчас в стадии обсуждения. Для нас подобные проекты – это возможность себя реализовать. У холдинга есть опыт по строительству бюджетных объектов разного назначения, есть знающие специалисты. Мы располагаем собственными проектными организациями и специальной строительной техникой. Не очень много, в принципе, организаций в Санкт-Петербурге, которые могут построить не только качественно, но и в срок или, наоборот, не только в срок, но и с надлежащим качеством. Сложные объекты надо уметь реализовывать – мы умеем.

**– Какие дополнительные возможности дает вам парк собственной строительной техники?**

– В холдинг входит компания «РосСтройГеология», на вооружении которой шесть буровых установок. Мы полностью своими силами выполняем нулевой цикл строительства. В наш парк техники входят и самосвалы, и автобетононасосы, и автокраны, и техника для установки опалубки – в общем, все необходимое для самостоятельной работы на объектах. Мы стараемся максимально использовать собственный парк, избегая аренды. Это дает нам автономность и возможности приступать к работам оперативно.

**– Думаете ли о расширении производственной базы холдинга?**

– Мы уже приобрели участок площадью 10 га во Всеволожском районе и начали строительство завода по производству

металлоконструкций. Несколько пусковых очередей завода будут реализованы в 2014-2015 годах.

Уже сегодня у нас действует собственное производство в Металлострое (правда, на арендуемых площадях), которое впоследствии переместится во Всеволожский район. Metalloконструкции будут производиться как для нужд холдинга «РосСтройИнвест», так и для реализации на свободном рынке. Но уже сегодня мы обеспечиваем все свои строящиеся объекты качественной металлопродукцией собственного производства.

**– Намерено ли руководство «РосСтройИнвеста» концентрироваться в ближайшие годы исключительно на кирпичном, монолитном или панельном строительстве?**

– Такая жесткая ориентация пока не рассматривается. Но мы стараемся строить по монолитной технологии с вентилируемыми фасадами, поскольку это позволяет делать наши объекты достаточно привлекательными. Монолитное строительство интересно нашим клиентам вариативностью конструкций.

**мнение**

**Федор Туркин, генеральный директор ГК «РосСтройИнвест»:**

– Инфекционная больница – без преувеличения, объект, благодаря которому ГК «РосСтройИнвест» выросла и концептуально, и профессионально. Несколько лет назад при реализации госзаказов можно было получить достаточную прибыль. Сегодня ситуация с финансовой точки зрения менее благоприятная для строительной компании. Но кто-то должен строить необходимые для всех объекты: школы, больницы, детские сады – это во-первых. А во-вторых, выполняя серьезные госзаказы, мы в любом случае растем как профессионалы.



**цифра**

**30%** –

доля бюджетных проектов в портфеле холдинга «РосСтройИнвест»





## Виктор Осокин: «Экоформат должен стать новым стандартом в строительном секторе»

Об особенностях экоформата строительства и о том, как влияет внедрение ресурсосберегающих и экологических технологий на стоимость квадратного метра жилья, рассказывает Виктор Осокин – председатель совета директоров компании O2 Development, успешный предприниматель, выступающий не только за социальную, но и за экологическую ответственность российского бизнеса. ➔

– Компания O2 Development относительно недавно вышла на рынок жилищного строительства Петербурга. Как вы оцениваете свои позиции сегодня?

– Нельзя сказать, что мы новички на строительном рынке Санкт-Петербурга, так как мы несколько лет выступали в качестве генподрядчика или подрядчика при строительстве как жилой, так и социальной недвижимости, и надо сказать, выступали успешно. Но в качестве девелопера – да, мы начали свою деятельность около двух лет назад. Схема была классической: сначала приобрели в собственность земельные участки, затем начали разрабатывать проекты, а потом приступили к активному строительству. Сегодня в нашем активе три крупных и, я бы сказал, небанальных проекта. Это жилой комплекс «Самое сердце» в Пушкине, строительство которого близится к завершению, жилой комплекс «Невский проект» недалеко от центра, возле метро «Площадь Александра Невского» и проект совершенно нового формата – экоквартал «Силы природы» в Волжском районе Ленинградской области.

– А вас не смущает, что, по мнению ряда экспертов, первичный рынок жилья перенасыщен новыми объектами, особенно теми, которые строятся на границе Петербурга и Ленинградской области?

– Нет, не смущает. Я вообще не вижу перенасыщенности. Судя по нашим объектам, точнее, по темпам и объемам продаж квартир в этих объектах, спрос на жилье, в том числе и «пограничное», очень активен – только успевай строить. Думаю, что есть смысл говорить не о перенасыщенности рынка, а о трудностях выбора. Жилья строится действительно, немало, оно очень и очень разное практически по всем основным параметрам, и найти в этом разнообразии свое – это и непросто, и быстро. Так что если у кого-то покупателей сегодня нет, то это не значит, что они утратили интерес, – они просто находятся в поиске.



Фото: Никита Воронцов

Что касается пограничной территории между городом и областью, то она, вы правы, развивается бурно. Я могу судить об этом по нашему проекту «Силы природы», который находится в районе Мурино-Девяткино. Года 3-4 назад в этом районе была почти пустыня, и если кто-то что-то здесь покупал, то только по причине крайней стесненности в средствах. Сегодня помимо нас в районе работает еще почти десяток застройщиков, реализует очень достойные проекты. Предусмотрена современная инфраструктура: детские сады, школы, нормальные большие «городские» магазины, спортивные площадки, поликлиники, банки, зоны отдыха и т. д. Это весьма перспективная для инвесторов территория, и думаю, что через некоторое время район войдет в число наиболее престижных. И дело здесь, на мой

взгляд, в уровне комфорта, который получают люди, проживая здесь. Фактически это и город – по качеству жизни и по времени, необходимому чтобы добраться до центра, и загород – по отсутствию пробок и сумятицы.

– Чем вы планируете выделить на фоне десятков строящихся объектов и удивить потенциальных покупателей?

– Современного покупателя удивить сложно. Но возможно, и, на мой взгляд, нам это удастся. Мы, компания O2 Development, делаем ставку на экологичность и внедрение технологий, которые помогут сделать жилье недорогим в обслуживании. Как пример приведу наш проект «Силы природы» – это максимальное количество «зеленых» технологий, которые реализуются на каждом этапе строительства и с минимальными затратами. Подчеркну, что это жилье массового сегмента, которое по определению не должно быть слишком дорогим. Не выходя за ценовые рамки этого сегмента, мы позаботились о снижении расхода воды и электроэнергии, о защите от шума и запыленности, о максимальном уровне естественной освещенности квартир и о рациональном использовании внешнего освещения внутри квартала. Сейчас наш проект находится на стадии сертификации по международной экологической системе BREEAM, и к концу года мы рассчитываем получить сертификат. Когда это произойдет, экоквартал «Силы природы» станет вторым жилым объектом в России и Петербурге, сертифицированным по системе BREEAM.

– Как вам удается при этом удерживать невысокие цены на жилье?

– Экологично – не значит безумно дорого. Экологично – это, скорее, рационально. Мы провели исследование по поводу того, как влияет применение «зеленых» технологий на себестоимость квадратного метра. Так вот, удорожание составляет всего 3-5%. Даже 5% – это небольшая сумма, которая к тому же очень быстро «отбивается» за счет снижения расходов на содержание такого жилья. Покупатели, которые думают не только о сиюминутной выгоде, но видят и перспективу, это очень хорошо понимают и ценят.

– Вы предполагаете все свои объекты в дальнейшем строить в таком экоформате?

– Да, потому что уверен: будущее за экологическим строительством. По многим причинам. Во-первых, потому что этого требует рынок, так как покупатели при обширности выбора смотрят на дополнительные критерии, один из которых – экологичность. Во-вторых, потому что в Европе и в России наступает эпоха экологически ответственного бизнеса, так как все большее количество предпринимателей осознает, что мы должны сохранять природу для детей и внуков, и позиция «после нас – хоть потоп» становится несвоевременной, наверное так, и невыгодной экономически. Если же говорить о нашей компании, то мы гордимся, что на форуме PROEstate O2 Development получила премию Green Awards – «Зеленую премию». Более того, в августе 2013-го мы вступили в Совет по экологическому строительству, в задачи которого входит развитие и внедрение в России новейших технологий в области экостроительства.

– Давайте поговорим о другом. Почему вы, точнее, компания O2 Development, реализуете проекты через жилищные кооперативы, а не через договор долевого участия? Ведь банки и покупатели скептически относятся к такой схеме.

– Я не разделяю этот скепсис. Напротив, по моим наблюдениям, популярность приобретения жилья через ЖСК набирает обороты как среди покупателей, так и среди банков, которые сегодня уже готовы кредитовать такие объекты. Я думаю, что многие со мной согласятся в том, что механизм ЖСК более гибок, прозрачен и часто более выгоден для покупателя. Этот механизм позволяет, например, выплачивать пай, уже проживая в своей построенной и сданной в эксплуатацию квартире. При долевом участии это невозможно, там все однозначно: «утром – деньги, вечером – стужа». Также при использовании механизма ЖСК возможны расщочки и отсрочки платежей не только на этапе

### Работа в стиле BREEAM

BREEAM – один из самых известных и распространенных методов оценки экологической эффективности зданий. Он позволяет заказчику, девелоперу, проектировщикам и всем участникам строительной индустрии стимулировать поиск новых, инноваци-

онных решений, уменьшающих воздействие на окружающую среду, а также формировать оценочный критерий, превышающий регламентированные государством стандарты, сокращать эксплуатационные расходы и др. BREEAM охватывает широкий спектр

вопросов устойчивого развития и охраны окружающей среды и позволяет застройщикам и проектировщикам наглядно демонстрировать преимущества использования эко-эффективных технологий своим партнерам и заказчикам.

## цитата



– Мы хотим показать и показываем, что «зеленое» строительство выгодно, а жилье массового сегмента в экоформате – доступно.

### Виктор Осокин,

председатель совета директоров компании O2 Development

## цифра



# 3-5%

составляет удорожание себестоимости 1 кв. м жилья при применении «зеленых» технологий

строительства, но и после сдачи дома в эксплуатацию. Очевидно, что для покупателей это немаловажно.

Теперь о банках. Мы наладили сотрудничество со многими банками, которые дают под наши объекты ипотеку. Ипотеку наши покупатели могут взять в банке «Балтика» или ВТБ, а вскоре к ипотечной программе присоединятся Сбербанк и еще несколько коммерческих банков. Поэтому я не говорил бы на данном этапе о скепсисе по стороны банковской системы.

– Сегодня в связи с введением новых правил ведения кадастрового учета на рынке у покупателей жилья появляются проблемы с оформлением права собственности. Что мешает застройщикам поставить построенные дома на кадастровый учет?

С января этого года поменялся порядок госрегистрации новостроек. Теперь застройщики обязаны оформлять кадастровые паспорта на готовые дома, но прежде чем поставить объект на госучет, застройщик должен представить разрешение Госстройнадзора на сдачу дома в эксплуатацию и технический план здания, выданный Федеральной кадастровой палатой Росреестра. После того как

дом внесен в Единый кадастровый реестр, необходимо оформить отдельный кадастровый паспорт на каждую квартиру. Только пройдя все этих этапы, дольщики могут зарегистрировать право собственности на жилье.

Ситуация осложняется еще и тем, что с 1 января 2013 года перестали действовать все нормативные акты, регулировавшие процесс инвентаризации объектов, и было непонятно, как проводить технический учет, нужно ли оформлять кадастровые паспорта только на построенный дом или еще и на квартиры. Не определено законодательством и то единственно правильное «окно», куда застройщик должен обратиться за оформлением технического плана. По новым правилам, технические планы готовят кадастровые инженеры, но до конца текущего года этой работой могут заниматься еще и специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро. Как быть в этой ситуации? Я считаю, что сейчас идет переходный период, он связан с определенными техническими сложностями, но причин для паники нет. Застройщики непременно разберутся в новой схеме пос-

тановки новостроек на госучет, и все станет на свои места.

– Расскажите о ваших планах по реализации новых проектов.

– Планы большие. В настоящее время мы активно формируем свой земельный банк под реализацию новых проектов. На стадии предпроектной подготовки у нас сейчас находится жилой комплекс «Невский проект», который будет расположен на пересечении улиц Херсонской и Александра Невского. Это ориентировочно 140 квартир жилой площадью более 12 тыс. кв. м, и коммерческая недвижимость. Этот проект – своего рода переходный от архитектуры старого центра Петербурга к современным формам, и одна из наших задач – максимально точно вписать его в окружающее пространство так, чтобы он смотрелся гармонично, но при этом не архаично. Задача сложная, ответственная, зато очень интересная. Строительные работы мы планируем начать уже в будущем году. Сама компания O2 Development тоже динамична: она развивается и будет развиваться. Мы хотим войти в число так называемых компаний полного цикла. Это значит, что спектр наших услуг должен охватывать

все, начиная от инвестирования до самостоятельной реализации жилья в строящихся объектах. Для этого мы создали новое структурное подразделение – канал продаж «O2 Недвижимость». Это логично, так как покупать жилье непосредственно у застройщика и выгодно, и удобно, ведь все наши специалисты владеют полной информацией об объектах, материалах, технологиях, сроках их строительства, условиях и схемах продаж, пост-продажном обслуживании – обо всем, что интересует покупателя.

– Как вы формулируете для себя задачи компании O2 Development?

– Нам бы хотелось, чтобы экоформат стал новым стандартом в современном строительном секторе. Мы хотим показать и показываем, что «зеленое» строительство выгодно, а жилье массового сегмента в экоформате – доступно. Будет правильно, если я сажу так: мы ставим новую планку, создаем новый тип предложения на рынке недвижимости – доступное, экологичное и экономичное в содержании жилье. И для того чтобы с нами конкурировать, нашим коллегам-застройщикам понадобится тоже равняться именно на эту планку. По-моему, это будет правильно.



### Экоквартал «Силы природы»

Адрес: Ленинградская область, Мурино, шоссе Лаврики, 64

Сроки реализации проекта: 2012-2016 годы

В III квартале 2014 года будет готова первая очередь, а IV квартале 2016 года – весь экокомплекс «Силы природы» – жилой экоквартал, расположенный на территории в 30,4 га. В проекте предусмотрено 16 домов от 7 до 16 этажей. Всего будет построено 10,5 тыс. квартир с полной отделкой и удобными планировками. Объекты идеально впишутся в зеленую зону отдыха на берегу реки Охты. В данном проекте компания O2 Development реализует идею комфортного проживания и гармонии человека с природой. В квартале запланированы детские сады, школа, спортивные площадки, фитнес-центры, банки, мастерские, аптеки, библиотеки, магазины и салоны красоты. Девелопер обустроит большую зону отдыха, посадит зеленые насаждения, также будет создан парк современной скульптуры. Застройщик предлагает удобные схемы реализации жилья. А первый взнос за квартиру в экокомплексе «Силы природы» составляет всего 300 тыс. рублей.



### Жилой комплекс «Самое сердце»

Адрес: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Архитектора Данини

Сроки реализации проекта: 2012-2014 годы

Жилой комплекс «Самое сердце» является первым проектом компании O2 Development. Его площадь составляет 46 439 кв. м (952 квартиры). Десятиэтажный монолитно-каркасный дом состоит из семи корпусов. Общая площадь территории составляет 2,6 га. Проект отвечает всем современным требованиям. При его создании большой уклон делался в сторону удобства будущих жильцов. В комплексе представлены квартиры различных планировок – от студий до трехкомнатных, с подготовкой к чистой отделке. Обустройство жилого пространства продумано до мелочей: закрытый двор, элегантный ландшафтный дизайн придомовой территории, парковочная автостоянка, детский сад, новая школа, магазины.



### Жилой квартал «Невский проект»

Адрес: Санкт-Петербург, угол Херсонской ул. и ул. Александра Невского, недалеко от станции метро «Площадь Александра Невского»

Сроки реализации проекта: начало строительства в IV квартале 2013 года

Объект находится на стадии проектирования. Согласно проекту, дом жилой площадью 12 600 кв. м будет построен по монолитно-кирпичной технологии. Количество квартир составит 140. Данный проект также будет соответствовать нормативам экологического девелопмента и энергоэффективности, которые соблюдает компания O2 Development.

## календарь событий

### Апрель 2013 года

Жилой проект O2 Development «Силы природы» зарегистрирован в международной системе экологической стандартизации объектов недвижимости BREEAM и уже в конце 2013 года получит престижный сертификат. Фактически это «знак качества», подтверждающий, что проект отвечает самым строгим требованиям экологии и ресурсоэффективности зданий, которые существуют сегодня в мире.

### Май 2013 года

O2 Development получила официальное разрешение Госстройнадзора на начало строительства первой очереди ЖК «Силы природы». Процесс строительства первой очереди жилого квартала вступил в активную стадию.

### Июнь 2013 года

O2 Development открыла собственный канал продаж – «O2 Недвижимость». В рамках нового подразделения работают три новых пункта взаимодействия с клиентами и покупателями: на Парадной ул., 7; в ТРК «МЕГА Парнас» и непосредственно на площадке объекта «Силы природы» – шоссе Лаврики, недалеко от станции метро «Девяткино».

### Август 2013 года

Компания O2 Development вступила в Совет по экологическому строительству (RuGBC).

### Сентябрь 2013 года

Проект экоквартала «Силы природы» компании O2 Development стал победителем в одной из номинаций престижного всероссийского конкурса Green Awards, который посвящен выбору лучших российских объектов в сфере экологического девелопмента и энергоэффективности.

# Квадратный метр через призму господдержки

Правительство РФ урезает финансирование федеральной целевой программы «Жилище». Общий объем финансирования программы в 2011-2015 годах может сократиться с 630,22 млрд рублей до 591,3. Влияет ли сокращение бюджетных целевых программ на рынок жилья и на стоимость квадратного метра? ➔



**Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:**

– Сокращение финансирования ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы почти на 7%, в первую очередь, связано с общим плановым урезанием расходных статей бюджета РФ на данный период. К тому же динамика ФЦП демонстрирует низкую эффективность программ: так, показатели по количеству семей, которые улучшат свои жилищные условия в 2011-2015 годах в рамках программы, и объемам ввода жилья оказались существенно ниже запланированных. Безусловно, сокращение бюджетных целевых программ окажет свое влияние на рынок недвижимости. Но колебание цены будет незначительным, поскольку доля категорий граждан, имевших право воспользоваться льготными условиями приобретения жилья в рамках ФЦП, очень мала по сравнению с объемами покупательского спроса на рынке.



**Алексей Понкратьев, управляющий филиалом банка «Петрокоммерц» в Санкт-Петербурге:**

– В целом сокращение бюджетных целевых программ на рынок жилья влияет негативно – цены растут, но именно данное сокращение если и окажет какое-либо воздействие, то незначительное. За прошлый год в РФ построили порядка 65,2 млн кв. м жилья. Даже из расчета 32 тыс. рублей за 1 кв. м – это более 2 трлн рублей, а здесь речь идет об общем снижении финансирования на 39 млрд рублей в течение пяти лет, то есть в среднем на 7,8 млрд рублей в год.



**Александр Конышков, директор Северо-Западного центра ЗАО «Райффайзенбанк»:**

– В масштабах страны сумма секвестирования бюджета в размере 6% не столь значительна. На стоимость жилья больше влияет размер реального платежеспособного спроса населения.



**Людмила Артеева, начальник управления ипотечного кредитования Банка БФА:**

– Если говорить о влиянии бюджетных целевых программ, нужно отметить, что подобные программы стимулируют рынок недвижимости, повышают доступность жилья для граждан

РФ, тем самым поддерживая стабильно высокий спрос на жилье эконом-класса. Существенное сокращение бюджетного финансирования в рамках целевых жилищных программ может привести к снижению покупательского спроса, увеличению сроков строительства или даже замораживанию строящихся объектов компаниями, участвующими в целевых жилищных программах.

Однако сокращение финансирования целевых бюджетных программ на 39 млрд рублей не окажет существенного влияния ни на рынок недвижимости РФ, ни на стоимость квадратного метра, поскольку сокращаемый объем финансирования незначительный (всего на 6%).



**Мария Голубева, директор ООО «Донк»:**

– Теоретически, если опираться на заявленные в программе цели, то сокращение ее финансирования должно негативно сказаться на сегменте доступного жилья эконом-класса. Однако принимая во внимание, что по ряду основных показателей реализация программы не может быть признана успешной, ожидать серьезных потрясений на рынке жилья, значительных изменений стоимости квадратного метра не следует.



**Татьяна Федирко, заместитель директора по развитию ООО «КВС»:**

– Во-первых, такое снижение не такое критичное, – не в разы, а примерно на 7%. Во-вторых, те, кто много лет стоит в очереди, скорее всего, не имеют шансов приобрести жилье на собственные средства, поэтому эти люди не пополнят список потенциальных покупателей квартир по рыночной стоимости. Поэтому этот секвестр на рыночный спрос существенно не повлияет.



**Игорь Петров, генеральный директор «Матрикс Недвижимость»:**

– На мой взгляд, сокращение на данной программе никак не может повлиять на рынок жилья. Бюджетные программы, например в части закупки жилья для льготников, вообще далеки от реальности. Рынок живет в своем тренде.



**Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Bescar:**

– На мой взгляд, сокращение бюджетных целевых программ не отразится ни на стоимости квадратного метра, ни на рынке недвижимости

в целом, главное, чтобы правительство не создавало административных барьеров, которые будут тормозить развитие бизнеса.



**Леонид Захаров, руководитель отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

– Если говорить о том воздействии, которое может быть оказано на рынок Санкт-Петербурга, то, на наш взгляд, незначительное сокращение финансирования федеральной целевой программы «Жилище» не будет иметь сколько-либо заметного влияния на рынок жилья ввиду трех факторов. Первый – низкая доля средств, выделяемых по данной программе, в общем объеме сделок по приобретению жилья; второй – ориентированность программы на наиболее дешевый сегмент рынка – массовое жилье эконом-класса; и третий – относительно незначительное сокращение самой программы.



**Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент»:**

– Подобное сокращение может оказывать заметное негативное влияние, так как речь идет о значительных в масштабах рынка объемах субсидий. Основным неблагоприятным последствием может стать в первую очередь снижение платежеспособного спроса и сокращение фондирования жилищно-строительного комплекса.



**Виктор Осокин, председатель совета директоров O2 Development:**

– Цены на рынке недвижимости зависят в первую очередь от динамики спроса, объема нового строительства, размера ипотечных ставок и прочих факторов. Сокращение бюджетных целевых программ не оказывает прямого влияния на рынок недвижимости, чего нельзя сказать о социальной обстановке в стране.



**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:**

– Безусловно, есть смысл стимулировать и накачивать программу «Жилище», чтобы сдвинуть ее с мертвой точки. Однако с приходом в этот сектор экономики девелоперских компаний ситуация не меняется, и я не думаю, что нужно поддерживать объем федерального финансирования на одном и том же уровне, главное – правильно расставлять акценты. Имеет смысл финан-

сировать тот рынок жилищного строительства, который самостоятельно не вышел на желаемые объемы. Это могут быть депрессивные регионы или те территории, где федеральная власть сама заинтересована в оживлении ситуации. Поэтому ничего катастрофического я здесь не вижу, тем более в крупнейших субъектах Российской Федерации и в целом по России каждый год сдается все больше квадратных метров жилья, а это продолжаться вечно не может.



**Инна Попова, директор по оценке УК «Магистр»:**

– Конечно, сокращение бюджетных целевых программ отразится на рынке жилья снижением спроса и цен на 1 кв. м. Уже сейчас наблюдается некая стагнация цен, нет сезонного оживления на рынке жилья, а сокращение финансирования еще больше способствует этому. Однозначно можно прогнозировать, что оживления на рынке жилья не предвидится.



**Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домус Финанс»:**

– Сокращение бюджетного финансирования негативным образом сказывается на любой отрасли, это очевидно. С другой стороны, сегодня, в условиях экономической стабильности, рынок жилья уже не так сильно нуждается в господдержке, как в период кризиса, когда мы наблюдали резкое снижение платежеспособности покупателей, доступности ипотеки и спроса на недвижимость. Можно сказать, что за последние два года рынок полностью доказал свою жизнеспособность: спрос на жилье восстановился, новые проекты активно реализуются, ипотечные инструменты получают все большее распространение. Поэтому я могу предположить, что урезание ФЦП «Жилище» не окажет существенного влияния на рынок в целом. Пострадают отдельные категории граждан, для которых будут ужесточены условия получения жилищных льгот и субсидий.



**Анна Цирульская, заместитель руководителя ФГУП «ЦПО» при Спецстрое России»:**

– Сокращение бюджетирования целевых программ вряд ли окажет существенное влияние рынок жилой недвижимости. Жилье всегда остается очень востребованным вне зависимости от стоимости квадратного метра, просто приобретет его более платежеспособный клиент. Поэтому даже если вовсе не будет государственного финансирования жилищного строительства, девелоперы не снизят количество квадратных метров вводимых площадей.

# Инновационные резиденты Южного

**Никита Кулаков** / Смольный надеется, что в городе-спутнике Южный появятся инновационный центр Роснано и филиал «Сколково». Под индустриальный парк хотят отдать 100 из 2000 га проекта. Инвестиции оцениваются в 1 млрд рублей. ➔

Определились первые компании, которые построят предприятия в городе-спутнике Южный. Председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Смольного Максим Мейксин заявил на днях, что ими станут Роснано и «Сколково».

По его словам, Роснано планирует построить на территории города-спутника Нанобург для развития инновационной инфраструктуры. А в рамках совместного проекта со «Сколково» в Южном должен появиться индустриальный парк, где будут собраны высокотехнологичные предприятия из числа его резидентов (их в Петербурге около 80).

Индустриальный парк разместится на территории более 100 га. Здесь будут построены производства, фармацевтические предприятия, сборочное производство, а также склады и логистические терминалы. «Мы стараемся уйти от «грязных» предприятий и будем строить преимущественно экологически чистые – самого низкого (IV и V) класса опасности», – заявил Максим Мейксин.

Чиновник напомнил, что статус резидента дает возможность освобождения от налогов на прибыль, налога на имущество, НДС, таможенных пошлин на ввоз высокотехнологичного оборудования, дает право пла-

тить пониженные ставки страховых взносов и другие льготы. «У Смольного в планах формирование филиала «Сколково» с сохранением всех льгот. Но для этого надо внести поправки в федеральный закон», – отметил господин Мейксин.

Представители Роснано подтвердили планы создания в Южном инновационного центра. А в «Сколково» прокомментировать инициативу властей Петербурга не смогли.

Представитель девелопера Южного – компании «СТАРТ Девелопмент» – заявил, что первые контракты с производителями могут быть подписаны только после утверждения поправок в генплан по переводу территории Южного из сельхозугодий.

Он также добавил, что участие «Сколково» и Роснано в проекте позволит

создать на территории Южного рабочие места. «В индустриальном парке будет создано 20 тыс. рабочих мест. А в целом в проекте 116 тыс. рабочих мест», – прокомментировал источник в компании.

Цена, по которой «СТАРТ Девелопмент» может продать 100 га земли под индустриальный парк, не раскрывается. Но по мнению директора департамента консалтинга и оценки консалтинговой группы «Лаир» Светланы Чевдарь, стоимость земли в этом месте без инженерной инфраструктуры может составлять 0,5–1 тыс. рублей за 1 кв. м. То есть 100 га могут обойтись покупателю в 0,5–1 млрд рублей. «Если участок снабдят инженерной инфраструктурой, его стоимостью может вырасти на 50%», – подсчитала Светлана Чевдарь.

## справка

➔ Проектом «Южный» компания «СТАРТ Девелопмент», которую контролирует Захар Смушкин, занимается более двух лет. Проект займет 2000 га в Пушкинском районе. Участок находится в собственности компании. Там появится 5 млн кв. м жилой и 1,5 млн кв. м коммерческой недвижимости. Общая стоимость проекта – 176 млрд рублей. Около 33 млрд рублей на инфраструктуру выделит бюджет Петербурга. Старт строительства запланирован на 2015 год.

## НОВОСТИ

➔ Компания «Технополис – Санкт-Петербург» получила разрешение службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод в эксплуатацию второй очереди технопарка «Технополис Пулковское», – здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, 40, корп. 4, лит. Д, сообщили в пресс-службе компании. Как передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru), здание второй очереди указано как «административно-офисный комплекс «Технопарк» с многоярусной стоянкой». Общая площадь объекта составила 20,3 тыс. кв. м.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил без изменений решение судов нижестоящих инстанций, которые установили правомерность вынесенного Ленинградским УФАС России решения по делу о газификации микрорайона «Загвоздка», г. Гатчина. Ранее решением комиссии антимонопольного органа в действиях администрации города Гатчины было признано нарушение положений п. 5 ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции», которая запрещает органам местного самоуправления осуществлять действия, приводящие к ограничению или устранению конкуренции. А именно администрация города Гатчины распространяла среди жителей микрорайона необъективную информацию о том, что граждане не смогут использовать уже имеющийся проект строительства газопроводов-вводов к домам, в случае если не заключат договор с конкретным подрядчиком. Такие действия привели к устранению конкуренции при реализации проекта.

## новости «Союзпестрой»

### ➔ Новаторов от строительства наградили

9 сентября в Большом аукционном зале ОАО «Фонд имущества» состоялась церемония награждения победителей конкурса «Инновации в строительстве – 2013». Конкурс проводился Комитетом по строительству совместно с ООО «ПРИМЭКСПО». Экспертом конкурса выступил вице-президент, директор «Союзпестрой», принявший активное участие в работе конкурсной комиссии и обсуждении инновационных продуктов, представленных на конкурс. Эксперт отметил: «Конкурс по инновациям в строительстве, несомненно, является важной и нужной инициативой. На нем было представлено много интересных материалов. Однако проблема продвижения инновационных материалов и технологий в строительстве и промышленности строительных материалов, их реальное воплощение в проектах и строящихся объектах по-прежнему остро стоит перед нами. В настоящее время «Союзпестрой» ведет активную работу по ее решению».

### ➔ Стенд на выставке «Дороги. Мосты. Тоннели»

25-27 сентября «Союзпестрой» организовал стенд на XIV Международной специализированной выставке «Дороги. Мосты. Тоннели», проводимой при поддержке Министерства транспорта, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга

и Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти членом «Союзпестрой» выставочным объединением «РЕСТЭК».

Стенд союза посетили более 100 участников мероприятия более чем из 15 регионов России, а также из-за рубежа.

На стенде была представлена информация о деятельности союза, каталог продукции и услуг компаний, входящих в «Союзпестрой», а также информационные и аналитические материалы, выпущенные союзом.

### ➔ «Союзпестрой» приглашает на заседание по вопросам продвижения инноваций в строительстве

2 октября в 12.00 в рамках VI Петербургского международного инновационного форума (Ленэкспо, пав. 7, зал 7-5) «Союзпестрой» проводит заседание «Состояние, проблемы и пути развития инновационной деятельности в строительстве и промышленности строительных материалов».

В России, и в частности в Санкт-Петербурге, остро стоит проблема применения инновационных технологий и материалов в строительстве. В связи с этим в рамках форума видится важным обсудить вопросы мониторинга инновационных предложений, экспертной оценки инноваций строительного сектора, проблем включения в нормативную базу с целью применения в проектных решениях, а также внедрения инноваций в строительное производство и предприятия стройиндустрии.

### ➔ Вопросы комплексного планирования транспортного и транспортного развития города и области обсудят во второй половине ноября

Во второй половине ноября в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете состоится научно-практическая конференция «Интеграция комплексного планирования пространственного и транспортного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Данное мероприятие проводится по инициативе Общественного совета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. Конференция проходит под эгидой и с участием Координационного совета по развитию транспортного узла Санкт-Петербурга и Ленинградской области Министерства транспорта Российской Федерации, а также правительства города и области. Для основных докладов на конференции приглашены руководители профильных комитетов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Главная цель конференции – обсуждение актуальных проблем стратегий развития города и области, разработки Генерального плана Санкт-Петербурга и схемы территориального планирования Ленинградской области и на этой основе – комплексной схемы развития транспортной инфраструктуры на период до 2030 года.

Участниками конференции будут руководители и специалисты служб заказчиков, проектно-исследовательских организа-

ций, компаний по строительству и ремонту дорог и мостов, эксплуатационные и общественные организации.

Структура проведения конференции утверждена на заседании Общественного совета по развитию транспортной инфраструктуры, состоявшемся 25 сентября в конференц-зале Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Председатель Общественного совета по развитию транспортной инфраструктуры, вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан отмечает: «Изучив сложившуюся ситуацию, Общественный совет по развитию транспортной инфраструктуры принял решение о проведении конференции «Интеграция комплексного планирования пространственного и транспортного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области», в рамках которой намечено проведение очередного заседания Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области во главе с министром транспорта РФ Максимом Соколовым.

Мы призываем все заинтересованные организации и граждан города объединить свои усилия по обсуждению перспектив развития нашего города, ибо это жизненно важный вопрос для всех живущих и работающих в Санкт-Петербурге».



СОЮЗПЕСТРОЙ

# Инвестора ловят на бренд

**Агата Маринина** / Российские регионы постепенно осваивают брендинг. Со всей серьезностью к этому вопросу подходят в Петербурге. Но брендинг города должно быть подкреплено реальными предпочтениями для инвесторов и понятными правилами игры. ➔

За первые три месяца 2013 года в экономику Петербурга поступило 2,5 млрд USD иностранных инвестиций. Это примерно на 60% выше показателя за аналогичный период прошлого года. Для того чтобы в будущем объем вложений вырос еще больше, Комитет по инвестициям взялся за разработку инвестиционного бренда Санкт-Петербурга, который призван способствовать продвижению города как привлекательного центра для ведения бизнеса. В условиях серьезной конкуренции между регионами в данной сфере необходимо постоянно находить новые решения для достижения поставленной цели, уверены в Смольном. «Инвестиционный бренд – неотъемлемая составляющая качественного позиционирования Санкт-Петербурга как привлекательной площадки для ведения бизнеса среди потенциальных инвесторов», – прокомментировала инициативу глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк. Бренд будут применять в рамках реализации маркетинговой стратегии по продвижению Санкт-Петербурга в России и за рубежом. Первым опытом стал саммит «Большой двадцатки», когда на улицах города уже появилось больше 200 рекламных щитов.

## На равных

Решая вопрос о вложении средств в тот или иной регион, инвесторы оценивают емкость рынка, наличие инфраструктуры,

кадров. По мнению генерального директора ОАО «Корпорация развития Рязанской области» Владимира Шаповалова, география, наличие природных ресурсов, квалифицированных кадров, размер доступного потребительского рынка, безусловно, важны, однако ключевыми фактором является заинтересованность региональной администрации и положительный опыт других компаний.

Распространенный способ завлечь инвесторов – предоставлять налоговые льготы. Такие меры действуют и в Санкт-Петербурге. Городской закон подразумевает «скидку» по налогу на прибыль и на имущество организаций. Специальные условия разработаны для резидентов особых экономических зон. Однако, по мнению руководителя отдела региональных исследований департамента аналитики и консалтинга рейтингового агентства «Эксперт РА» Владимира Горчакова, значение региональных налоговых преференций преувеличено. В большинстве регионов условия схожи. «Максимальные льготы примерно одинаковы. Региональное инвестиционное законодательство уже не играет столь существенной роли», – говорит эксперт.

По данным Владимира Горчакова, в 77 российских регионах из 83 приняты законы об инвестиционной деятельности. «В нормативных актах 50 регионов указаны гарантии прав инвесторов, в 39 из

них действует оговорка о том, что инвестору гарантируется «неухудшение условий инвестирования» на период реализации контракта. Любопытно, что оговорка не действует в Калужской, Свердловской, Липецкой, Ленинградской областях, а также в Москве, то есть в тех регионах, в которые идут инвесторы», – отмечает он.

## Новые структуры

Последние инициативы федеральных властей связаны с созданием региональных корпораций развития и инвестиционных фондов, которые к концу этого года должны появиться в каждом субъекте. Совет по инвестициям Санкт-Петербурга работает с марта 2013 года. «Все регионы вряд ли успеют их сформировать», – прогнозирует Владимир Горчаков. – Возникает риск, что в погоне за выполнением директив федеральной власти региональные власти пойдут по формальному пути: структуры будут образованы, но реально работать не будут».

В условиях стандартных налоговых преференций больше внимания должно уделяться продвижению региона в целом и конкретных направлений и проектов, считает руководитель Агентства инвестиционного развития Республики Татарстан Линар Якупов. Для Татарстана такими направлениями стали химия и нефтехимия, машиностроение, строительство и произ-

водство стройматериалов, а также IT и телекоммуникации, фармацевтика и медицина, глубокая переработка сельхозпродукции и развитие сервисной индустрии. «На программу «Инвестор – Татарстан», в рамках которой проходит продвижение приоритетных областей, государство выделило 1 млн USD. За год реализации программы прямые иностранные инвестиции выросли в 6 раз – с 100 млн до 600 млн USD, 60% вливаний пришлось на особую экономическую зону Алабуга», – рассказывает Линар Якупов.

Руководитель дирекции финансирования проектов и недвижимости департамента проектного и структурного финансирования Газпромбанка Петр Первухин, глядя на ситуацию с позиции клиентов банка, отмечает, что им хотелось бы видеть четкие и стабильные правила игры, а также инфраструктурную поддержку.

## справка

➔ Петербург в качестве приоритетных направлений определил шесть сфер: высокотехнологическое производство, инновационная деятельность, строительство, транспорт и логистика, культурная и интеллектуальная сфера, туризм.

**ПРОИЗВОДИТЕЛЬ**  
**№1**  
по объему переработки  
стали с покрытием



**МЕТАЛЛ  
ПРОФИЛЬ**  
группа компаний

**Все под одной крышей!**



**МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА  
ОТДЕЛОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ  
ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ  
ЭЛЕМЕНТЫ БЕЗОПАСНОСТИ  
ПОДКРОВЕЛЬНЫЕ ПЛЕНКИ  
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ САЙДИНГ  
МАНСАРДНЫЕ ОКНА КРЕПЕЖ  
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ И ПРОХОДНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

**ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ  
ПЛЮСОВ  
ПОКУПКИ ОСЕНЬЮ**

**КУПОН НА СКИДКУ  
10 000 рублей\***

Пр. Александровской Фермы, д. 29, лит. Е.Г. 32,  
тел./факс +7 (812) 331-68-48  
[www.metallprofil.ru](http://www.metallprofil.ru)

\*При покупке изделий из металла с покрытием AGNETA, ECOSTEEL, Colorcoat Prisma, Granite CLOUDY, пластикол SOLANO в отделах розничных продаж ООО «Компания Металл Профиль», по 10 000 рублей на каждые полные 125 000 рублей покупки. Скидки по другим акциям и постоянная скидка клиента не суммируются.

Срок действия купона – с 1 сентября по 30 ноября 2013 года.

ул. Боровая, д. 40,  
офис 2,  
тел./факс +7 (812) 318-33-58

«Гранд Каньон», пр. Энгельса, д. 154,  
лит. А, офис 108,  
тел./факс +7 (812) 449-28-52

г. Всеволожск, Всеволожский пр.,  
д. 107, офис 59,  
тел.: +7 (812) 643-03-75



**интервью**

## Валерий Сапожников: «Расселение аварийного жилья нужно вести с расчетом на инвестора»

Глава администрации Петроградского района Валерий Сапожников рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о развитии территорий на Крестовском острове, а также о том, почему расселение ветхого жилья в районе идет крайне медленно.

**– Какие территории района сегодня могут быть зонами инвестиционной активности?**

– Прежде всего хотелось бы отметить, что наш район достаточно специфический в плане строительства, потому что он по большей части состоит из исторической застройки. И задача у нас сегодня – сохранить бесценное историческое наследие. Вместе с тем предметом интереса для бизнеса может быть любая территория района, если там будет решено что-то снести или перепрофилировать. Если же говорить об основных точках застройки, то в первую очередь нужно отметить работу с земельными участками на Петровском острове. Это развитие территорий в рамках Генплана, и основные стройки там организованы Комитетом по строительству. Именно они разрабатывают планы развития этих территорий. Администрация района в данном случае только отслеживает законность отвода земельных участков, правильность установки заборов, соблюдение правил оформления строительных работ, в том числе вывоз строительного мусора. Возвращаясь к крупным районным проектам, можно отметить небезвестный проект на месте бывшего ГИПХ на Добролюбова, 1. Это проект не инвестиционный, а федеральный, но от этого не менее значимый.

**– Насколько велика нагрузка на социальную инфраструктуру района?**

– Не секрет, что сегодня город при реализации проектов жилищного строительства ставит перед застройщиком ряд обязательств социального характера. Они относятся к строительству школ и садов исходя из того процентного соотношения социальной инфраструктуры, который должен обеспечить при вводе жилья застройщик. Здесь тоже масса проблем: на тысячу жителей у нас есть только 13 мест для детей. В детский сад дети идут с 3 лет, а из школы выходят в 17. И вот эти 14 лет образования район обеспечить пока не в состоянии. При таком количестве мест, которое мы выделяем, мы вынуждены предполагать, что у нас средняя продолжительность жизни должна быть 120-130 лет. Если не будут строиться детские сады и школы, то действующие образовательные учреждения будут не в состоянии принять всех желающих. Еще один важный момент – расстояние. Нужно добиться того, чтобы путь до сада или школы не превышал 500 м или 1 км как максимум.

**– Вошел ли район в АИП по строительству социальных объектов?**

– Да, мы подавали заявку на строительство школы и детского сада в квартале, ограниченном Морским и Крестовским пр.



Сроки пока не определены, поскольку концепция строительства еще находится в разработке. Первоначально фигурировала цифра 825 мест, сейчас она снижена до 500 мест, но финального решения пока нет. Идет проработка проектной документации. Землеотвод здесь уже выполнен. Слушания прошли. Сейчас мы ждем, когда инвесторы скооперируются и начнут строительство школы за счет собственных средств.

**– Вы сказали, что инвестпроекты в районе могут быть реализованы за счет сноса существующих зданий. Как много зданий находятся в аварийном или предаварийном состоянии?**

– Действительно, именно здесь и кроется потенциал для реализации новых инвестиционных проектов, но сначала инвестору нужно пройти через простую процедуру расселения такого ветхого жилья. У нас начали расселяться некоторые дома, в частности известный дом на Большом пр., 26-28, на ул. Блохина, 6/3. Но они до сих пор не расселены. Процесс расселения идет очень медленно.

**– Что тормозит процесс расселения?**

– К сожалению, из выводимых ежегодно в городе 2,5 млн кв. м жилья доля социального жилья минимальна. Если вспомнить советский период, то тогда в год вводилось до 6 млн кв. м жилья, и все оно было, как вы понимаете, социальное. За неимением этого процесс расселения нужно вести в расчете на интерес инвесторов. Часто город ставит условие бизнесу: вы расселяете половину

дома, и мы – половину. Потом инвестор реконструирует здание и оставляет часть помещений под социальные нужды. Если инвестор, согласный с такими условиями, находится – процесс идет. Другой вариант – полностью отдать инвестору, но сегодня город на это не идет. Есть и другие сложности, например охранные статусы, которые распространяются на треть жилого фонда района. Влобавок у жителей тоже есть свои интересы и амбиции. Иногда один жилец тормозит расселение целого дома. И чаще всего такие расселения идут через суды, через сложности, через проблемы.

**– Какой экономический и социальный эффект даст развитие территорий вблизи строящейся «Зенит-Арены»?**

– По сути, это стройка даже не городского, а федерального масштаба. В этот проект сегодня вкладываются колоссальные средства. И хотя сама арена строится за счет бюджета, в этой локации обязательно произойдет всплеск инвестиционной активности. Вся зона вблизи стадиона будет постепенно застраиваться. Например, в ближайшем будущем у нас пройдет чемпионат мира по спортивным единоборствам, и к этому мероприятию был введен новый баскетбольный стадион «Спартак». Здесь же, на Крестовском острове, будет построено несколько крупных спортивных объектов, например велотрек. Здесь активно применяется схема ГЧП. Какую-то часть работ берет на себя государство, что-то выполняют инвесторы. Чаще всего бизнес является либо спонсором спортивных

федераций, либо участвует в проекте на каких-то других принципах. Так, совсем недавно был построен спортивный гребной клуб – совместный проект города и коммерческой организации, поддерживающий гребной спорт. Здесь же ОАО «Газпром» строит гимнастический манеж.

**– При этом на острове появится серьезная точка притяжения. Какие меры помогут избежать транспортного коллапса?**

– Я могу напомнить, что на Крестовском острове располагался один из самых больших стадионов Европы. В 1954 году на стадионе им. Кирова состоялся матч, который посетили 104 тыс. человек. Это на 40 тыс. зрителей больше, чем планируется на строящемся сегодня стадионе. И если говорить исключительно о пассажиропотоке, то тут можно быть спокойным. В течение нескольких часов пешком этот поток способен выбраться с острова. Другое дело, что сегодня намного выше уровень автомобилизации населения, и сейчас главный вопрос – именно обустройство транспортной инфраструктуры. Если люди, пренебрегая здравым смыслом, будут ездить на матчи на автомобилях, то это значит, что здесь нужно построить не менее 10-15 тыс. парковочных мест. А для этого нужно выделить минимум 250-300 тыс. кв. м стояночных площадей, а с учетом периферии вообще все 500-600 тыс. Столько места на острове просто нет. Правильным решением было бы ограничение въезда на остров с возможностью проезда только для VIP-персон. Иначе все туда просто не поместится. Кроме того, я считаю очень своевременной и правильной идеей появления здесь новой станции метро. Но метро, надо понимать, в таких случаях работает только на выход, войти после матча в метро будет невозможно. На ЗСД я бы тоже не рассчитывал, потому что именно туда движется основная масса автолюбителей. При входе в парк, на ул. Рюхина, предусмотрено разворотное кольцо и площадка для общественного транспорта, где будут высаживать болельщиков. А дальше пешком – по центральной аллее.

**цифра**

# 15 тыс.

парковочных мест потребует Крестовскому острову после ввода «Зенит-Арены»

ЖИЛЬЕ

# Главный элитный район города

**Роман Русаков /** Петроградский район вместе с Центральным являются основными «поставщиками» недвижимости высокого класса на рынок строящегося жилья. ↗

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на начало августа 2013 года в Петроградском районе в продаже находятся квартиры в 41 строящемся объекте, включая очереди, – это 26 жилых комплексов, рассчитанных на 4017 квартир. Доля Петроградского района в общем объеме предложения в обжитых районах невелика – 5-7%. По результатам первого полугодия 2013 года она составила 6%. «Дело в том, что в этом районе представлены преимущественно бизнес-класс и элита, тогда как лидирующие позиции по всему городу занимает масс-маркет. А вот доля этого района в общем объеме предложения бизнес-класса существенна и составляет 21,3%. В сегменте элита доля Петроградского района еще более ощутима – 32,2%. Тогда как предложение в сегменте масс-маркет в этой районе – это всего 1,1% от всего общегородского», – рассказывает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

То же самое касается и объема спроса. Объекты Петроградской стороны и островов пользуются спросом у состоятельных поку-

пателей. Тем не менее доля Петроградского района в объеме спроса по обжитым районам города варьируется от 2 до 4%, за первое полугодие 2013 года она составила 3,8%. А вот зато конкретно по классам бизнес и элит картина совершенно иная. В сегменте бизнес 26,7% покупателей приобретают квартиры на первичном рынке в этом

**Минусом района, безусловно, является тот факт, что жилой фонд здесь до сих пор изобилует коммунальными квартирами и более 50% жилья признано ветхим**

районе. И 35,2% клиентов в премиум-классе выбрали для себя квартиры в строящихся домах Петроградского района.

Наиболее крупными проектами, реализуемыми сейчас в районе, являются «Европа-Сити» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» (103,3 тыс. кв. м квартир) и «Леонтьевский мыс» от одноименного девелопера (60 тыс. кв. м квартир).

Из перспективных заявленных проектов можно отметить ЖК «Привилегия» на Крестовском острове («Еврострой») общей площадью порядка 45 тыс. кв. м и МФК «Тринити» («Ренессанс Констракшн»).

«В целом наиболее перспективной территорией Петроградского района, без сомнения, можно назвать Петровский остров.

Уже сейчас там заявлено более 1 млн кв. м будущей недвижимости. Пока что эта локация достаточно разнородна: здесь встречаются и элитные объекты, и промышленные зоны, и ветхое жилье. Ряд девелоперов рассматривают даже возможность редевелопмента данной зоны целиком. Думаю, ее преобразование – лишь вопрос времени», – отмечает госпожа Трошева.

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», к числу наиболее заметных объектов первичного рынка жилья района относит комплексы Lumiere от СК «Базис», «Ориенталь» (застройщик – «ЮИТ Санкт-Петербург»), «Собрание» от строительной компании «Северный город», «На Гребешковой» (застройщик – «БФА-Девелопмент»), «Венеция» от «Возрождения Санкт-Петербурга», Brilliant House от FortGruor и т. д. «На вторичном рынке в продаже находится около 800 вариантов квартир. Спрос на строящуюся и готовую недвижимость Петроградской стороны высокий, обуславливается престижностью района, близостью к центру города, развитым транспортным сообщением, к тому же дома здесь соответствуют самым высоким требованиям. Наибольшим спросом пользуются Крестовский остров зоны с видами на «малую» воду неподалеку от станций метро «Чкаловская» и «Спортивная», где, собственно, и сосредоточено большинство новых объектов. Жилье на Петроградке как на первичном, так и на вторичном рынке стоит дорого. Средняя цена квадратного метра строящегося жилья на начало сентября текущего года составила 142 тыс. рублей, а на вторичном – 109,5 тыс. рублей. По сравнению с началом года цена 1 кв. м на первичном рынке выросла почти на 8%, а на вторичном наблюдается снижение стоимости более чем на 3%», – подчитала госпожа Троицкая.

По ее мнению, минусом района, безусловно, является тот факт, что жилой фонд здесь до сих пор изобилует коммунальными квартирами и более 50% жилья признано ветхим, а из-за плотной застройки и узких улочек у жителей района возникают проблемы с парковкой.

## МНЕНИЕ



**Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– Петроградский район специфичен благодаря именно очень большому количеству «промки». Первый исторический промышленный пояс проходил по Петроградской стороне, не затрагивая непосредственно исторический центр (понимаемый, условно говоря, как нынешний «золотой треугольник» или чуть шире). В итоге на Петроградской стороне оказалось

больше, чем в других частях исторического центра, серых зон – здесь множество как крупных предприятий, которые нужно куда-то перебазировать, так и мелких, образующих локальные своего рода «шанхай». Кстати, следует отметить, что перенос мелких предприятий может оказываться для девелоперов даже более сложной задачей, чем перебазирование больших производственных объектов.

## Район ценовых контрастов

**Роман Русаков / Петроградскому району присущи особенности, характерные для исторического центра в целом, – это регламент высотности и плотная застройка. Район отличается неоднородностью ценового диапазона.**

Стоимость 1 кв. м в новых домах на Крестовском острове почти в два раза выше, чем в центральной части района – на Петроградской стороне. Одновременно стоимость 1 кв. м на Петроградке, за исключением островов, ниже, чем показатель в среднем по центру города.

«В 2013 году средняя стоимость 1 кв. м в новых жилых комплексах в Петроградском районе практически не менялась – сейчас в премиум-сегменте она составляет около 195 тыс. рублей, в бизнес-классе – 115 тыс. рублей. Однако по сравнению

с уровнем января 2012 года цены выросли на 12 и 20% соответственно», – рассказал Денис Бабаков, коммерческий директор ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Несмотря на плотную историческую застройку, Петроградская сторона имеет высокий потенциал для развития. Заключается он в редевелопменте и выводе за городскую черту промышленных предприятий, которые уже не функционируют, но занимают обширные земельные участки. Например, строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» возводит жилой комплекс бизнес-класса «Европа Сити» на Петроградской стороне на участке площадью более 73 га. Ранее здесь находился завод «Электрик», мощности которого были перенесены за городскую черту. Планируется последовательный вывод оче-

редей «Европа Сити» – сейчас в продаже дома первой очереди, а окончание строительства всего объекта намечено на начало 2018 года. Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая полагает, что на Петроградской стороне перспективны для строительства жилых объектов любые зоны. «Главный вопрос – что ожидает от конкретного места девелопер. Естественно, в Петроградском районе есть локация, в которых можно построить и элиту, и, скажем так, «сверхэлиту» с уникальными видами из окон. А есть места, где не могут появиться объекты более высокого уровня, чем комфорт-класс (в кварталах, где еще остаются большие зоны промышленных предприятий – работающих или занятых мелкими мастерскими, автомойками и т. д.). Но это не означает, что такая локация неинтересна для девелопмен-

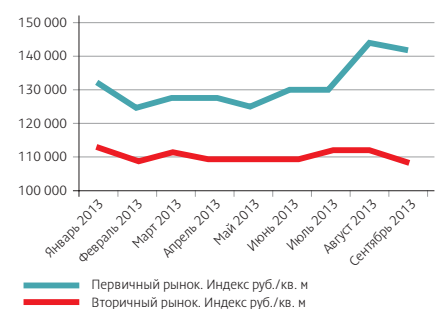
та, – просто это место, в котором нужно спокойно строить «комфорт», получая вполне ожидаемые результаты от проекта. Важно, чтобы у застройщика уже на старте было правильное понимание, что он сможет реализовать в конкретной локации. В целом же Петроградская сторона воспринимается как район, где преобладающим может быть строительство объектов бизнес-класса. Поэтому у девелоперов изначально, еще при покупке участка, не должно быть иллюзий, что в некоей конкретной локации удастся построить что-то особенное, выходящее за рамки общей тенденции. Петроградская сторона воспринимается в целом как район, где преобладающим может быть строительство объектов бизнес-класса. Хотя, конечно, могут возникать и очень дорогие проекты, реже – проекты и комфорт-класса (в частности, учитывая

окружающую застройку, условно говоря, «промку», работающую, а чаще уже в таком качестве не функционирующую). Между тем зачастую понимание, что нужно было строить, приходит уже по факту – после осуществления проекта – и дает серьезные поводы для расстройств. Например, девелопер хотел построить элиту, но выс-

нилось, что в данной зоне это было недопустимо. Или, напротив, застройщик сделал объект низкого класса, хотя в этой локации был возможен объект более высокого уровня, и, таким образом, он недополучил всей маржи, ведь и клиент помимо места ожидает и соответствующих характеристик объекта», – расуждает госпожа Гуртовая.



## Динамика средних цен предложения Петроградского района



Источник: ЗАО «БФА-Девелопмент»

**ДОСТИЖЕНИЯ**

# В стиле северного модерна

**Игорь Львов** / Финская компания «ЮИТ» открыла продажи в жилом комплексе бизнес-класса «Чапаева, 16» на Петроградской стороне. Проект выполнен в оригинальной стилистике северного модерна.



Жилой комплекс «Чапаева, 16», строящийся компанией «ЮИТ Санкт-Петербург», имеет привлекательное местоположение – на Петроградской стороне, недалеко от Каменноостровского проспекта, Петроградской и Петровской набережных. Здание, архитектурное решение которого выдержано в стилистике северного модерна, характерной для этой части исторического центра Петербурга, возводится в спокойном и благоустроенном квартале. Особую романтическую атмосферу создают здесь уютные зеленые скверы и мно-

жество красивых старинных домов с богато декорированными фасадами, с разнообразными эркерами, большими окнами и коваными решетками балконов.

Финская стилистика северного модерна неповторимо выделяет строящийся жилой комплекс «Чапаева, 16». Красивый парадный фасад, необычная ступенчатая архитектура здания с просторными террасами на верхних этажах, уютные французские балконы и лоджии. Своеобразный колорит придает дому и фрагментарно скатная кровля, свойственная архитектуре север-

ного модерна. Доминанта архитектурного ансамбля комплекса, состоящего из двух 10-этажных секций, – эффектная готическая башня с флюгером.

В жилом комплексе 130 комфортабельных квартир – от одно- до четырехкомнатных (общей площадью 9300 кв. м). Примечательно, что в предусмотренный проектом вместительный подземный паркинг жители дома смогут спускаться прямо на лифтах.

Наружные стены здания будут выполнены на уровне первого этажа из кирпича,

начиная со второго этажа – из керамического камня POROTHERM. Все стены, включая внутренние, запроектированы с повышенной звукоизоляцией. Во многих квартирах будут панорамные окна с остеклением почти до пола. Стеклопакеты и панорамные окна – с увеличенными коэффициентами звукопроводности и повышенной энергоэффективностью за счет специального напыления на стекла и заполнения стеклопакетов газом аргон, удерживающим тепло. Окна – деревоалюминиевые с двухкамерными стеклопакетами и клапанами для притока свежего воздуха. Витражное остекление в доме выполняется из противоударного стекла.

Квартиры имеют остекленные лоджии (балконы) или французские балконы, а на верхних этажах – террасы с изысканным металлическим ограждением и дополнителенным прозрачным противоударным ограждением (высотой 1,2 м).

В жилом комплексе будет две входные группы с просторными холлами, с зонами ресепшен, ожидания гостей, колясочными. Для отделки мест общего пользования разработан индивидуальный дизайн-проект, отражающий стилистику северного модерна.

Квартиру в ЖК «Чапаева, 16» можно приобрести, воспользовавшись длительной 7-летней рассрочкой на выгодных условиях (первый взнос – 30%, пониженная ставка 4% годовых действует до 30 ноября 2015 года, на остающийся период рассрочки – 4%). Кроме того, «ЮИТ» предоставляет бесплатные рассрочки на три года (с первым взносом 10%) и на один год (первый взнос – 20%). Оформить ипотечный кредит можно в восьми банках – партнерах «ЮИТ». Клиенты получают скидку в размере 5%, оплачивая 100% стоимости квартиры или покупая квартиру в ипотеку.

Вести в эксплуатацию ЖК «Чапаева, 16» планируется в декабре 2015 года.

**ИНФРАСТРУКТУРА**

# Район-основатель с радужным будущим

**Роман Рукавов** / Петроградский район относится к историческому центру города, с него, собственно, и начинался Петербург. В преддверии подготовки к чемпионату мира по футболу в районе будет улучшена транспортная инфраструктура, что даст ему импульс для нового развития.

Беслан Берсиров, совладелец ЗАО «Строительный трест», заместитель генерального директора компании, говорит: «К плюсам района можно отнести великолепные виды, близость акватории Невы, рекреационных зон, таких как ЦПКиО или Крестовский остров. Это престижное место, и качественная недвижимость здесь всегда будет цениться очень высоко. Недостатков у Петроградского района не так много: транспортные сложности в часы пик, не всегда достаточное благоустройство дворовых территорий, а также наличие довольно большого числа коммунальных квартир со всеми вытекающими отсюда социальными противоречиями». Но как полагают боль-

шинство участников рынка, у Петроградской стороны большие перспективы, связанные как с реконструкцией старого фонда, так и с новым строительством. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что здесь реализуется один из самых крупных инвестпроектов в Петербурге – строится стадион на Крестовском острове. «В преддверии чемпионата помимо стадиона также планируется строительство новой станции метро «Новокрестовская» и вывод ее на северо-запад города в Приморский район. Что касается строительства мостов, связывающих Петроградскую сторону с Васильевским островом (через остров Серный) и с Приморским районом (последняя инициатива, также связанная со строительством стадиона на Крестовском острове), то пока планы по реализации этих двух проектов остаются неопределенными», – говорит госпожа Лежнева. Петроградская сторона насчитывает семь островов дельты

Невы – Заячий, Петроградский, Аптекарский, Петровский, Крестовский, Каменный и Елагин, – объединенных в один городской район. Острова Петроградской стороны три века назад стали колыбелью Санкт-Петербурга. Географическая площадь района – 24 кв. км. Численность населения – 130,4 тыс. человек, из них мужчин – 59,6 тыс., женщин – 70,7 тыс. Общая площадь зеленых насаждений – 494,8 га. В районе функционирует пять станций метрополитена: «Петроградская», «Горьковская», «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров». Проходит две трассы федерального значения, 33 территориальные дороги. В Петроградском районе работает 21 образовательное учреждение, из них 8 общеобразовательных, 3 с углубленным изучением предметов, 1 центр образования, 5 гимназий, 1 лицей и 3 коррекционных учреждения. Количество дошкольных образовательных учреждений – 54. К крупнейшим медицинским центрам относятся:

Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И.П. Павлова, Научно-исследовательский институт экспериментальной медицины Северо-Западного отделения Российской академии медицинских наук, Научно-исследовательский институт детских инфекций Федерального медико-биологического агентства, Институт мозга человека им. Н.П. Бехтерева, Научно-исследовательский институт гриппа.

В районе находятся 8 высших учебных заведений: Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики; Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет им. В.И. Ульянова (Ленина); Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И.П. Павлова; Санкт-Петербургский государственный морской

технический университет; Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского. Также район насчитывает 51 учреждение культуры. К крупнейшим относятся: Государственный музей истории Санкт-Петербурга (Петропавловская крепость); Санкт-Петербургский театр «Мюзик-Холл»; Дворец культуры им. Ленсовета; Санкт-Петербургский театр «Балтийский дом»; Ленинградский Дворец молодежи и другие.

**МНЕНИЕ**



**Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

– Обеспеченность населения жильем в районе очень высокая, но значительная часть жилой площади вторичного рынка приходится на коммунальные квартиры. Дорогие квартиры жилищного фонда района представляют дома с видовыми квартирами на Петровской наб., а также апартаментами вдоль Каменноостровского пр. Элитные квартиры продаются в жилых домах Крестовского и Каменного островов. Предложение жилья на Петроградской стороне невелико. Повышенным спросом пользуются квартиры на Петроградской наб., Мытнинской наб., в районе Троицкой площади. Совсем мало предложений квартир с видом на «малую» воду (Карповка, Большая Невка, Ждановка, Малая Невка).

коммерческая недвижимость

# Деловой кластер города

**Роман Русаков** / Петроградский район является одним из самых активно развивающихся деловых районов Санкт-Петербурга наряду с Центральным, Василеостровским и Московским. Данный район хорошо обеспечен офисными центрами, в нем расположено около 15% качественных бизнес-площадей города.

В течение 2013-2014 годов на территории района запланирован ввод нескольких офисных объектов сети бизнес-центров «Сенатор». Нефтяная компания «Лукойл» начала строительство собственного бизнес-центра на Аптекарской наб. Объем инвестиций в проект, по данным участников рынка, составит не менее 40-45 млн USD.

## Всплеск строительства

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что активное строительство новых бизнес-центров в Петроградском районе до недавнего времени было довольно ограниченным. «За последние полтора года в Петроградском районе в эксплуатацию было введено не более 20 тыс. кв. м площадей в трех объектах (Морской пр., 24; Зоологический пер., 2-4; БЦ «Петроконгресс», вторая очередь, на Лодейнопольской ул., 5), при этом два здания были проданы конечным пользователям и не представлены на рынке аренды офисных площадей. В настоящее время строительство ведется более активно – Петроградский район занимает второе место по объему строящихся бизнес-центров после Московского. Суммарная арендная площадь строящихся объектов в Петроградском районе, предназначенных для сдачи в аренду, составляет около 58 700 кв. м. Наиболее крупные из них – БЦ «Тринити» на наб. Адмирала Лазарева, 22 (арендная площадь – 27 тыс. кв. м) в составе будущего многофункционального комплекса и БЦ «Сенатор» на ул. Профессора Попова, 37, 3-я очередь (арендная площадь – 18 090 кв. м)», – говорит госпожа Лежнева.

Ирина Попова, директор по оценке УК «МАГИСТР», считает, что по объему качественных офисных площадей (классы А, В+ и В) Петроградский район уступает только Центральному. На конец первого полугодия 2013 года в Петроградском районе насчитывалось 295 тыс. кв. м качественных офисных площадей, из них 34% составляют бизнес-центры класса А и 39% – бизнес-центры класса В+.

Директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге Ольга Шарыгина полагает, что район можно назвать очагом современного делового кластера.

Но, по ее словам, недостатками района является высокая плотность застройки и, как следствие, отсутствие свободных земельных ресурсов для нового строительства. «Также в данной локации расположено большое количество промыш-



Наиболее крупный торговый объект в Петроградском районе – МФК River House, торговая площадь которого составляет 14 470 кв. м

ленных предприятий, которые на сегодняшний день еще не вынесены за черту города. Преимуществами данного района являются невысокие арендные ставки по сравнению с среднероссийскими, высокая концентрация бизнес-центров, непосредственная близость к центру города, а также высокий спрос крупных международных компаний и холдингов на качественные офисные площади», – говорит госпожа Шарыгина.

По ее мнению, наиболее значимыми объектами офисной недвижимости можно назвать БЦ «Линкор» (класс А, 63 тыс. кв. м.), БЦ «Аполло» (класс А, 8500 кв. м), БЦ «Авеню» (класс А, 21 тыс. кв. м), БЦ «Ориенталь» (класс А, 6500 кв. м), а наиболее знаковыми проектами жилой недвижимости – ЖК «Венеция», «Леонтьевский мыс» и «Серебряные зеркала». Рост цен на рынке жилой недвижимости Петроградского района находится в пределах 5% в год.

Арендные ставки на офисы района находятся на уровне среднероссийских – на офисы класса А – порядка 1300 рублей, класса В – около 1000 рублей. Арендные ставки повышаются не больше, чем в среднем по городу, – на 2-3% в квартал, 7-10% в год.

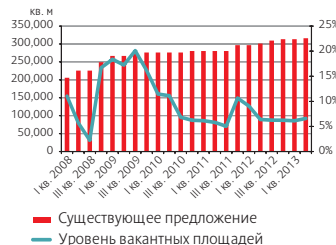
В силу сложившейся застройки района большинство офисных зданий находятся в глубине кварталов либо на набережных.

## Географическое распределение существующих торговых площадей в Санкт-Петербурге



Источник: Jones Lang LaSalle

## Динамика объема и доли свободных офисных площадей



Источник: Jones Lang LaSalle

## Заполнен на все 100%

Госпожа Попова отмечает, что в наиболее престижных бизнес-центрах, расположенных вдоль основных транспортных магистралей района, вблизи станций метро, уровень заполнения составляет 100%. Арендаторов привлекает престижность района и деловое окружение, близость к центру города.

Аналитики говорят, что уровень вакантных площадей в Петроградском районе зависит от класса. В классе А, по данным Jones Lang LaSalle, он составляет 1,9%, что существенно ниже среднего показателя по городу. В классе В уровень вакантных площадей чуть выше среднероссийских значений и составляет 8,4%, однако это связано с наличием вакансий в двух-трех объектах. В целом же уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах Петроградского района составляет 6,6%.

Уровень арендных ставок в классе А в Петроградском районе совпадает со среднероссийским значением (ниже, чем в Центральном и Адмиралтейском районах, но чуть выше, чем в других районах). А вот ставки в классе В на 5% выше среднероссийских значений.

«Недостатком района можно назвать то, что транспортные магистрали сильно загружены, существует дефицит парковочных мест», – считает госпожа Попова.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, к крупнейшим бизнес-центрам района относит «Линкор», «Лангензилен», «Авеню», «Сити-центр». Всего, по его словам, в районе располагается 46 офисных центров.

## Торговое отставание

В отличие от офисной недвижимости, торговый сегмент находится в упадочном состоянии. Торговых центров в Петроградском районе, которых можно отнести к качественным, нет. В районе представлены либо не очень крупные объекты, либо многофункциональные комплексы.

Вероника Лежнева отмечает: «Наиболее крупный торговый объект в Петроградском районе – МФК River House, торговая площадь которого составляет 14 470 кв. м. Однако основной пул арендаторов в торговом центре сформирован мебельными магазинами. Еще один небольшой торговый центр включен в состав МФК Gallery Artyo и расположен на Большом пр. Петроградского стороны. Основной пул арендаторов составляют одежды бренды. Торговых центров в классическом понимании (супермаркет, развлекательная составляющая, магазины одежды и обуви, рестораны) в этой локации пока нет».

## Крупнейшие бизнес-центры Петроградского района

Название	Класс	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м
Линкор	A	Петроградская наб., 34	17 600
Толстой сквер	A	ул. Льва Толстого, 9	12 500
Лангензилен	A	Дивенская ул., 1	12 000
Авеню	B	Аптекарская наб., 20	11 400
Сити-центр	B	Петроградская наб., 18а	22 780
Арена-холл	B	пр. Добролюбова, 16	20 000
Сенатор на Чапаева	B	ул. Чапаева, 15	12 000
River House	B	ул. Академика Павлова, 5	10 500

Источник: Jones Lang LaSalle

## Комплексы, в которых представлены торговые площади в Петроградском районе

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендпригодная торговая площадь, кв. м
River House	ул. Академика Павлова, 5	30 296	11 360
Artyo Gallery	Большой пр. П.С., 56	8500	4500
Chkalovskiy	Большая Разночинная ул., 14	12 800	9800
Толстой Сквер	ул. Льва Толстого, 9	23 000	4500
Velikan Park (строится)	Кронверкский пр.	16 000	9000

Источник: Jones Lang LaSalle

# Шота Гордезиани:

## «На рынке экспертизы противостояния нет»

Шота Гордезиани, президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о становлении рынка негосударственной экспертизы, а также об изменении системы аттестации экспертов.

– В каком состоянии сегодня находится рынок экспертизы?

– В ноябре 2011 принят Федеральный закон 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который фактически положил начало созданию и формированию института негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Его образование однозначно было направлено на то, чтобы создать конкуренцию на рынке экспертных услуг. Естественно, государственная экспертиза пока не совсем готова к такой конкуренции, потому что рынок заставляет ее самоутверждаться заново – перестраиваться, искать новые формы взаимоотношений с заказчиком, проектировщиком. Это сложно, так как принципы и подходы работы государственной экспертизы складывались десятилетиями. Я считаю, что сейчас на рынке экспертизы есть здоровая конкуренция, которая идет на пользу всем участникам. Противостояния нет, скорее, идет диалог о путях развития института экспертизы вообще. На мой взгляд, сегодня самым активным пропагандистом системы негосударственной экспертизы стал бизнес, который проголосовал за институт негосударственной экспертизы ногами, все чаще обращаясь за экспертными услугами в организации негосударственной экспертизы. Это говорит о том, что в лице негосударственной экспертизы бизнес увидел хорошего партнера.

На сегодня в России аккредитовано около 200 организаций негосударственной экспертизы. По предварительной оценке, меньше чем за год организациями негосударственной экспертизы рассмотрено свыше 10 тыс. единиц проектной документации на строительство объектов различного назначения.

– Как вы думаете, в дальнейшем возможно ли разрешить негосударственной экспертизе делать заключение по проектам с бюджетным финансированием?

– Мне кажется, что это перспектива для института негосударственной экспертизы. Все нормативно-правовые акты в плане подходов и требований приравнивают государственную и негосударственную



экспертизу. Но особенность негосударственной экспертизы сегодня заключается в том, что идет период ее становления. То, что для государственной экспертизы является пройденным этапом, для нас это освоение рынка. Сегодня принципиально важным для института негосударственной экспертизы является вопрос формирования кадров экспертов, доказательство, что институт негосударственной экспертизы может работать не хуже, чем институт государственной экспертизы. Скажу о сложностях в этой работе.

Из-за несовершенных законодательных и нормативно-правовых актов на рынке негосударственной экспертизы стали появляться нерадивые организации, которые практикуют демпинг цен, неоправданное сокращение сроков экспертизы в ущерб ее качеству. Более того, на рынке появляются аттестованные физические лица – эксперты, которые не всегда обладают нужными знаниями и опытом работы. В связи с этим наша основная задача сейчас – это наведение порядка на рынке экспертных услуг, искоренение болезней роста.

Приравнение негосударственной и государственной экспертиз – это очень важный шаг в борьбе с административными барьерами.

– Со стороны профессионального сообщества очень много нареканий относительно системы аттестации экспертов.

– Да, я согласен с тем, что система несовершенна. При этом несовершенна для института экспертизы в целом, независимо от того, в какой форме она проводится – в форме государственной или негосударственной экспертизы. По мере накопления опыта аттестации экспертов стало ясно, что вопросы для экспертов нужно формировать профессионально, публиковать их заранее, чтобы специалисты могли к ним подготовиться. Сейчас в этом плане Минрегионом РФ планируется осуществление целого ряда мероприятий по упорядочению процедуры аттестации экспертов. К этой работе Минрегион РФ привлекает наше национальное объединение – НОЭКС, что позволяет актив-

но задействовать в этом процессе профессиональный потенциал объединения. Для привлечения в систему экспертизы наиболее подготовленных специалистов, на наш взгляд, предполагается решить вопросы ужесточения требований к претендентам на статус эксперта, учитывать результаты конкретно выполненных работ по проектированию или экспертизе проектной документации, пересмотреть соотношение вопросов профессионального и юридического характера в пользу профессиональных при проверке квалификации претендентов и экспертов.

Но рынок не стоит на месте, он развивается. Уже стали появляться компании, которые проводят обучающие семинары для настоящих и будущих экспертов. В частности, в середине сентября в Петербурге прошел первый семинар по вопросам организации и проведению экспертизы проектной документации и инженерных изысканий в рыночных условиях. Мероприятие было организовано БУЦ «Эксперт» совместно с Комитетом по методологии экспертизы Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС) и ООО «НЭПС».

– Расскажите об итогах этого семинара – какое значение это мероприятие имеет для участников рынка?

– Значение таких семинаров трудно переоценить. Сегодня наиболее остро стоит вопрос о единой методической основе проведения экспертизы проектной документации и подготовки экспертных заключений. Я уже отмечал, что институт негосударственной экспертизы только формируется, и задача объединения – помочь членам НОЭКС в этих вопросах.

Немаловажно и то, что на таких семинарах участники знакомят не только с действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативно-техническими документами, приказами органов исполнительной власти РФ, но и с теми изменениями, которые внесены в эти действующие акты и документы. Другими словами, это процедура пополнения знаний.

В будущем мы планируем превратить такие семинары в постоянно действующие и обучающие курсы.

### площадка для экспертов

С 16 по 20 сентября в Петербурге прошел семинар по теме «Особенности организации и проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в современных рыночных условиях». Организатором мероприятия выступило частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Базовый учебный центр «ЭКСПЕРТ» при участии НП «НОЭКС» и ООО «Негосударственная экспертиза проектов».

Мы обратились к участникам семинара с вопросом о том, какое значение это мероприятие имело для каждого из них и вообще для рынка экспертизы.

**Ирина Петляр, руководитель экспертной группы ООО «Эксперт-Проект» (г. Анапа):**

– Семинар по экспертизе проектной документации, как и любая встреча коллег-единомышленников, полезна возможностью услышать мнения экспертов из разных регионов нашей страны, понять, какие трудности встречаются в их

работе, получить и оценить информацию, представленную организаторами семинара. Лично для меня это возможность расширить рамки собственных знаний, перенять полезный опыт коллег. Интересно было послушать информацию о сегодняшнем, завтрашнем днях в нашей профессии. Компания «Эксперт-Проект», работающая в городе-курорте Анапа, образована первой в городе. По-моему, все участники семинара благодарны организаторам за радужный прием и представленную информацию.

**Ирина Безлепкина, главный специалист ООО «Астра-Инжиниринг», (Республика Татарстан, г. Бугульма):**

– Проведенный семинар имеет большое значение в плане накопления опыта в области организации и проведения экспертизы. Наша организация в ближайшее время получит аккредитацию на проведение экспертизы проектной документации, также мы подали заявки на аттестацию по недостающим специалистам в области инженерных изысканий. Я уверена, что подобные семинары будут востребованы и в дальнейшем, так как участникам рынка

необходим постоянный обмен опытом в сфере организации и проведения негосударственной экспертизы.

**Александр Шерстюк, ООО «Центр экспертиз Калининградской ТПП», главный инженер «Калининградский филиал ООО «НЭПС», ведущий специалист:**

– Считаю проведенный семинар очень полезным для специалистов-экспертов и проектировщиков. К сожалению, в настоящий момент законодательство в области проектирования и строительства сдублировано, происходит дублирование

одних и тех же нормативных документов (СНиПы и СП). Очень много противоречий и мнений о применении тех или иных документов. На семинаре был проведен анализ текущего момента развития негосударственной экспертизы, ее роли в проектировании и строительстве, озвучена проблематика взаимоотношений с заказчиками и государственными надзорными органами. Когда я собирался на семинар, то у меня был целый ряд вопросов и недопонимание некоторых процессов. Могу сказать, что на 90% я для себя получил разъяснения и ответы.



## Михаил Медведев: «Петербургский строительный рынок вышел на новый этап развития»

В ближайшие годы инвестиции группы компаний «ЦДС» в проект комплексного освоения территории в Буграх составит 22,5 млрд рублей. При этом в Бугровском сельском поселении Всеволожского района будет построено 450 тыс. кв. м жилья. Подробности о реализации этого и других проектов сообщил Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». ➔

### – Сколько времени прошло от идеи проектов КОТ в Янино и Буграх до начала их реализации?

– Пятно площадью 40,5 га земли в Буграх мы приобрели в конце прошлого года. Строительство почти 0,5 млн кв. м жилья – это работа на 9-10 лет, поэтому мы считаем себя партнерами Бугровского сельского поселения, у которых есть не только право реализовать рентабельный проект жилищного строительства, но и обязанности по улучшению жилой среды на территории Бугров в целом. Поэтому с поселением заключен инвестиционный договор, по которому мы безвозмездно благоустроим парк, передадим определенное количество новых квартир в муниципальный жилой фонд, отремонтируем внутрипоселковую дорогу и реализуем множество других мероприятий.

Проект планировки территории в Буграх предусматривает строительство не только комфортного жилья, но и объектов социальной инфраструктуры по нормам обеспеченности, превышающим даже городские. Кроме того, в ППТ довольно интересно проработана ситуация с дорожно-транспортной инфраструктурой.

### Монолитный эконом

### – Чем будут интересны новые жилые кварталы в Ленобласти от «ЦДС» с точки зрения архитектурно-планировочных решений?

– Это жилье массового сегмента, которое будет строиться со всеми необходимыми элементами и благоустройства, и комфортности, предусмотренными в нашем стандарте «Базовый комфорт». Наши квартиры отличаются от квартир других застройщиков более чем по 15 показателям.



Мы стараемся не проектировать квартиры-студии, а идти по пути полноценных однокомнатных квартир, может быть, не очень больших метражей. Понятно, что в жилье массового сегмента не так много трехкомнатных квартир, но они тоже есть. Четырехкомнатных квартир нет, но при желании можно объединить одно- и двухкомнатных квартиры. Наши покупатели нередко так и делают. В процессе строительства дома перепрофилировать узел не представляет сложности.

### – Насколько оправдано применение монолитной технологии в массовом сегменте? Не собираетесь переориентироваться на панельное домостроительство, менее затратное?

– На ближайшую перспективу таких планов нет. Мы не занимаемся панельным домостроением хотя бы потому, что у нас нет своего домостроительного комбината. А с другой стороны, в структуре ГК «ЦДС» три генподрядные организации, которые выполняют все виды работ самостоятель-

но, – это существенный фактор экономии. Поэтому для нас наиболее целесообразная технология – монолитно-кирпичное домостроение, которое в том числе позволяет достаточно гибко подходить к проектированию, планировкам.

### – Как будет обеспечиваться пожарная безопасность ваших новых кварталов во Всеволожском районе?

– Есть определенные пожарные мероприятия, заложенные в проектах. Кроме того, муниципальные власти должны определять место под пожарное депо, чтобы от него можно было добраться до построенных объектов. Я убежден: есть территории, которые обязательно будут застроены жильем, потому что это разумно, правильно. Соответственно, надо продумать, как сделать так, чтобы на этих территориях было действительно комфортно жить. Пожарная безопасность – один из аспектов этой комплексной задачи. В принципе, возможно совместное участие строительных компаний в приобретении пожарной техники или даже строительстве депо. Дело даже не в финансировании, а в организации такого процесса, и этот вопрос уже в компетенции органов исполнительной власти.

### – Вы разрабатываете индивидуальный проект для каждого нового жилого комплекса или ориентированы на проекты повторного применения?

– Мы практически всегда проектируем объекты индивидуально. Требования к квартирному плану примерно одинаковы, но зависят от расположения участка. В части детских садов и школ, наверное, проекты повторного применения более востребованы. Но так как мы строим пока один детский сад и проектируем две школы,

### справка о компании

➔ В активе группы компаний «ЦДС» более 40 реализованных, строящихся и разрабатываемых проектов. В настоящее время в портфеле компании более 20 строящихся и разрабатываемых проектов в сфере жилой и коммерческой недвижимости общей площадью более 3,5 млн кв. м, в том числе проекты комплексного освоения территорий. Квартиры реализуются через департамент недвижимости ГК «ЦДС», что позволяет осуществлять стопроцентный

контроль над этим процессом. **Головная фирма группы компаний – ЗАО «ЦДС»** – является членом Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга с 2000 года. Кроме того, она входит в Ассоциацию домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также в Санкт-Петербургский союз строительных компаний «Союзпестрой» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

«ЦДС» одной из первых в Петербурге вступила в СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». В конце мая 2009 года «ЦДС» получила «Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства». ГК «ЦДС» названа лучшей компанией в сфере жилищного строительства за 2011 и 2012 годы. Правительство Ленинградской области объявило ЗАО «ЦДС» лауреатом конкурса «Лучшая строительная организация

Ленинградской области в 2007 году» в номинации «Массовое жилищное строительство». Политика руководства группы компаний «ЦДС» направлена на дальнейшее развитие и укрепление позиций на строительном рынке Санкт-Петербурга. **Партнеры ГК «ЦДС»:** ОАО «Банк «Санкт-Петербург», АКБ «Инвестиционный торговый банк» (ОАО), ОАО «Сбербанк России», ОАО АКБ «Балтика», ЗАО «КБ ДельтаКредит», ОАО АКБ «Росбанк»,

ЗАО «ЮниКредит Банк», ЗАО «СПб – РегионИпотека», ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», ОАО «Нордеа банк», ЗАО АКБ «Абсолют Банк», ОАО «Промсвязьбанк», ОАО «АЛЬФА-БАНК», ОАО «МТС-Банк», ОАО «Банк Уралсиб», ОАО «Ханты-Мансийский банк».



## цитата

– У нас нет тяготения к определенному сегменту жилья. Если объект в нашем понимании интересный, мы приобретаем участок, оформляем всю документацию и начинаем строить.

**Михаил Медведев,**  
генеральный директор ГК «ЦДС»

говорить о проектах повторного применения рано.

### Комфорт и рентабельность

– ГК «ЦДС» ведет строительство в таких привлекательных для жизни местах, как Репино, Сестрорецк, Пушкин. Что сейчас происходит там на ваших строительных площадках?

– В сентябре мы начали передачу таунхаусов будущим жителям ЖК «Кантеле» в пос. Репино. Наш среднеэтажный жилой комплекс «Золотой век» в Пушкине сейчас вводится в эксплуатацию, после чего также начнется передача квартир. Срок завершения строительства ЖК «Дюна» в Сестрорецке – конец 2014 года – 1 квартал 2015 года. К сожалению, оформление градостроительной документации было достаточно длительным: ППТ был выполнен на достаточно большую территорию, где располагается не только наш жилой комплекс, и потребовалось уточнение ситуации по планировке квартала в целом. Из-за этого было потеряно полтора года: мы только недавно получили возможность приступить к долгожданному строительству. На мой взгляд, проект по-настоящему красивый и локация замечательная. В Сестрорецке более живописного места под застройку я вообще пока не вижу: с видом на залив, в центре города.

В достойных местах, считаю, мы строим и в Репино, и в Пушкине. «Золотой век» в Пушкине располагается напротив Екатерининского парка. Если будут продаваться другие подобные участки под застройку, обязательно будем их приобретать, хотя, по теории вероятности, настолько хорошие пятна с оптимальным соотношением себестоимости строительства, стоимости земли и продажной цены появляются нечасто.

Отмечу, что у нас нет тяготения к одному определенному сегменту жилья. Если объект в нашем понимании продаваемый и со всех точек зрения интересный, то мы приобретаем участок, оформляем всю документацию и начинаем строить.

– А какими, по вашему мнению, должны быть параметры РНП, чтобы они гарантировали создание действительно комфортной среды проживания, одновременно позволяя застройщикам реализовывать проекты с достаточной рентабельностью?

– В ближайшие месяцы в Санкт-Петербурге должны быть утверждены новые РНП, в обсуждении которых строительное

сообщество активно участвовало в прошлом году. К сожалению, в проекте РНП наше мнение учтено не было, о чем мы сообщили губернатору Георгию Полтавченко и профильному вице-губернатору Марату Оганесяну. Хотелось бы все-таки детально обсудить с руководством города нюансы будущих РНП. Наши основные вопросы связаны со строительством социальной инфраструктуры и утверждением проектов планировок.

Сегодня строительный рынок Санкт-Петербурга переходит от одной стадии развития к другой. Когда-то в городе были гораздо меньшие объемы строительства. Потом начался этап уплотнительной застройки. Сейчас строительное сообщество заинтересовано в комплексном освоении территорий. И новый этап требует решения массы вопросов, разумеется, совместно с правительством города. Уйти от этого не получится: город все равно будет развиваться и строиться.

Что касается конкретных параметров РНП, в центральных районах, наверное, многоэтажное строительство неуместно. А на окраинах почему бы не появились высотным доминантам? Наверное, вопрос в другом – в обеспечении хорошей функциональности территории. По сравнению даже с 1990-ми годами сегодня в Санкт-Петербурге гораздо больше машин, совсем другие магазины, кинотеатры и т. д. И важно, чтобы человеку было приятно здесь жить с точки зрения не только комфорта, но и архитектурного окружения. Я не считаю неприемлемыми высотные дома на Манхэттене или в парижском районе Дефанс. Просто нужен взвешенный подход к строительству такого жилья. Совсем не факт, что малоэтажное строительство – панацея для города.

Сейчас принимаются поправки в Генплан Санкт-Петербурга, но, наверное, речь должна идти уже о новом Генплане.

– Какие бы участки в Санкт-Петербурге вы застроили заново?

– Кварталы массовой жилищной застройки 1960-1970-х годов – «хрущевки», «брежневки» – сейчас, конечно, уже требуют реновации. Эти кварталы удобны для проживания, но начинают устаревать и морально, и физически.

### Главное – чтобы по закону

– Сегодня заключение договора долевого участия (ДДУ) считается основной гарантией получения жилья

## цифра

# более 40%

ипотечных сделок клиенты ГК «ЦДС» заключают с участием банка ВТБ24

### МНЕНИЕ



**Алексей Белоусов, вице-президент  
НП «Объединение строителей СПб»:**

– Для обсуждения предложений строительного сообщества в проект региональных нормативов градостроительного проектирования (РНП), внесенный в Законодательное собрание Санкт-Петербурга, была организована встреча нашей рабочей группы с вице-губернатором, курирующим строительный блок в правительстве Санкт-Петербурга, – Маратом Оганесяном. Мы убедили вице-губернатора в необходимости принятия примерно половины из предложенных нами поправок в проект РНП. И мы рассчитываем, что эти поправки будут внесены в ЗакС ко второму чтению документа уже от имени губернатора Георгия Полтавченко.

В частности, первоначально проект РНП предусматривал разработку дополнительного нормативно-правового акта, определяющего порядок подготовки строительной планировки территории. Мы посчитали это дополнительным административным барьером, и нам удалось убедить вице-губернатора в том, что этот пункт должен быть исключен из текста проекта. Надеюсь, такая поправка ко второму чтению будет обязательно подана. К сожалению, нам не удалось прийти к полному консенсусу: Марат Мелсович занял достаточно принципиальную позицию. Тем не менее, считаем, что диалог состоялся и был достаточно конструктивным и позитивным для строительного сообщества.

**дольщиком. Между тем ваша компания идет по пути создания жилищно-строительных кооперативов. Почему?**

– Общее видение таково: есть законные схемы финансирования, а есть незаконные. Есть 214-ФЗ, а есть кооперативы – с ними надо пожить. В 1990-х годах не было вообще никаких схем, а когда появились договоры долевого участия, банки поначалу отказывались с ними работать. 214-ФЗ – закон хороший, хотя понятно, что он еще будет как-то модифицироваться. Кооперативы – абсолютно надежная схема привлечения денежных средств и развития жилищного строительства, действовавшая задолго до принятия 214-ФЗ. Мне кажется, надо поработать и с одной, и с другой схемой, оценить результаты и модифицировать в зависимости от практического применения. ЖСК дает ряд преимуществ для покупателей – возможность большой рассрочки, например. С другой стороны, даже зарегистрированный договор долевого участия не дает стопроцентной защиты от мошенничества. Фирма-застройщик может обанкротиться, и дольщики могут остаться без квартир.

Были, да и сейчас встречаются случаи, когда компании строят, привлекая деньги граждан незаконными способами. Вот их надо жестко отсекают. Есть достаточно

много случаев, когда строительство ведется без разрешения. С этим надо бороться. Но крупные игроки на рынке уже давно, рисковать своей репутацией не хотят, и рынок стал гораздо более взвешенным и прозрачным, чем был еще 10 лет назад.

– Совсем недавно ГК «ЦДС» заключила партнерское соглашение об особых условиях ипотечного кредитования для своих клиентов с банком ВТБ24. В чем преимущества этого соглашения для каждой из заинтересованных сторон: строительной компании, банка и покупателей жилья?

– Для нас это приток клиентов, для банка – также. А для людей дополнительная возможность приобрести жилье. Мы работаем по различным программам с 18 банками. ВТБ24 – один из ведущих игроков на этом рынке, поэтому мы безусловно заинтересованы в совместном сотрудничестве.

Более 40% ипотечных сделок по приобретению жилья в нашей компании заключаются с участием банка ВТБ24. Среди наших клиентов популярны также банки «Санкт-Петербург», «Уралсиб» и Ханты-Мансийский. Они занимают, в принципе, наибольшую долю на рынке ипотечного кредитования, и это находит отражение на примере нашей компании.



ЖК «Северные высоты»

# От инфраструктуры откристились

**Агата Маринина** / И власти, и девелоперы соглашаются, что строить новые кварталы без сопутствующей инфраструктуры бессмысленно. Продать такое жилье сложнее, и даже в случае если это удастся, существующие системы просто не смогут справиться с нагрузкой. Но и брать на себя строительство школ и детских садов никто не хочет. ➤

На проходившем в сентябре в столице форуме PROEstate главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов выразил надежду, что в традиционном понимании спальные районы, такие как Бутово или Черемушки в Москве, перестанут строиться. По мнению чиновника, это неправильный формат проживания человека, который будто бы создан для того, чтобы максимально быстро добраться до метро и уехать. Необходимо, чтобы новые кварталы были обеспечены социально-бытовой инфраструктурой.

Позиция петербургских властей обозначена. Как заявил вице-губернатор Марат Оганесян, схема строительства соцобъектов за счет бюджетов себя изжила. Инвесторы должны участвовать в процессе, уверены в Смольном. Пока это предложено делать на добровольных началах. По мнению городских властей, затраты будут оправданы, ведь продается жилье со школами и детскими садами лучше. «Это не значит, что город вообще не будет вкладывать средства в социально значимые объекты, но мы считаем, что термин «комфортное жилье» – это не только красивое здание, но и близость к нему социально значимых объектов», – сказал вице-губернатор.

К 2015 году, по прогнозам аналитиков, доля проектов КОТ в Санкт-Петербурге достигнет 60-70% от общего объема строящегося жилья, в Ленинградской области – до 30-35%. В целом по России пик ввода подобных проектов ряд экспертов прогнозирует на 2020-е годы, когда реализуемые сегодня проекты КОТ войдут в финальную стадию. «Комплексное освоение территорий – это вызов для всех, который подразумевает множество вопросов. Но процесс уже запущен, нам необходимо искать ответы», – говорит генеральный директор проектного бюро Kumpri Евгений Богданов.

Вице-президент «Химки Групп» Дмитрий Котровский обращает внимание на пригородные кварталы Парижа. «Из современных парижских кварталов люди выезжают только по необходимости. Чаще всего затем, чтобы навестить родных или посетить достопримечательности. В парижских новых проектах есть и детские сады, и школы, и культурные центры, и рабочие места», – приводит пример он. Коммерческий директор Galaxy group Филипп Третьяков согласен, что политика создания КОТ должна учитывать факторы формирования городской среды, коммуникаций, дорог и полноценной социальной инфраструктуры.

## Законы опять подкачали

В России до сих пор законодательно не определено, что из себя должна представлять инфраструктура и в какой форме застройщик и девелопер должны участвовать в ее создании. «Ни в Москве, ни в регионах нет законодательной поддержки застройщиков со стороны государства в этой области. Часто мы вынуждены вкладывать средства, уменьшая свою доходность», – отмечает генеральный директор «ЛСТ Девелопмент» Николай Евстратов. По мнению эксперта, стимулом к строительству инфраструктуры зачастую является стремление придать объекту дополнительные конкурентные преимущества, но этого явно недостаточно для плодотворной работы. «Нам приходится строить школы и детские сады там, где это должно делать государство, потому что власти говорят об отсутствии средств в бюджете. Складывается впечатление, что просто нет интереса в сотрудничестве», – заключает он, еще раз подчеркнув, что плодотворная работа возможна только в случае полноценного сотрудничества государства и бизнеса. «Бизнесу нужна поддержка в виде льгот на приобретение земельных участков под инфраструктуру, льготное подключение этих объектов к электросетям, снижение процентных ставок по кредитам на строительство и информационная поддержка, в том числе

через подведомственные СМИ», – соглашается Дмитрий Котровский.

Филипп Третьяков считает, что в большей степени влиять на комплексную застройку территорий должно государство, а не застройщик. «Сегодня речь уже не идет о точечной застройке, как несколько лет назад. В то же время девелопер, по сути, лишен возможности строительства детских садов и школ, потому что Федеральный закон № 214 запрещает строить объекты за счет дольщиков. В данный момент создание объектов инфраструктуры ведется на последнем этапе строительства, что часто приводит к снижению качества. Порой застройщик и вовсе хочет уйти от выполнения своих обязанностей. Сотрудничество с государством в этом вопросе имеет первостепенную важность», – заявляет господин Третьяков.

## Два пути для инвестора

Фактически у девелоперов есть два варианта: либо закладывать стоимость инфраструктуры в цену квадратного метра, либо снижать маржинальность бизнеса, перекладывая расходы на свои плечи. Остается еще вопрос управления.

«Если государство устранилось от участия в обеспечении школами и детсадами новых кварталов, то нужно сразу честно признать, что мы строим только для богатых. Если мы говорим о создании доступного жилья, то никакого другого варианта, кроме участия государства, нет» – заявил генеральный

директор УК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. По его мнению, субсидирование возможно без существенных бюджетных затрат, к примеру, если изменить методологию расчетов. Создание инфраструктуры, уверяет эксперт, может быть не только окупаемым, но и приносить финансовую прибыль. «Не сразу, а в течение нескольких десятилетий. Но на таких временных отрезках брать на себя контроль должен не бизнес, а государство», – заключил Арсений Васильев. «Без прозрачных правил игры и сотрудничества с государством невозможно планомерное развитие новых территорий», – соглашается Евгений Богданов.

Девелоперы предлагают городу при согласовании проекта ставить перед застройщиком задачу создания социальных объектов с обязательством выкупа по себестоимости. Таким образом, инвестор, будучи уверенным, что объект будет выкуплен, спокойно возьмет эту необходимость на себя.

Евгений Богданов убежден, что решением было бы строительство «социалки» за счет государства. По его мнению, это обязанность властей – инвестировать в инфраструктуру. «Подобный вектор руководством страны уже задан, обозначены приоритеты развития промышленной, транспортной и, я уверен, социальной инфраструктуры. Но на местах существует некое сопротивление исполнению этой задачи. То ли из-за лени, то ли потому что непонятны механизмы реализации, а именно каким образом привлекать средства, ведь если в бюджете денег нет, то кроме выпуска муниципальных облигаций, к примеру, Муиринского поселения, привлечь инвестиции невозможно», – говорит господин Богданов.

Пока развитие идет по пути наименьшего сопротивления – девелоперы ставят перед фактом необходимости развивать социальную инфраструктуру. Быстро решить спор не получится, к тому же девелоперы вряд ли станут проявлять инициативу по своей воле.



Филипп Третьяков считает, что в большей степени влиять на комплексную застройку территорий должно государство, а не застройщик

цифра

через 7 лет

в России ожидается пик ввода проектов комплексного освоения территорий

## НОВОСТИ

➔ **С 1 октября вступит в силу основная часть изменений, внесенных в 221-й Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»**, сообщает сайт [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Значительные перемены коснутся механизмов постановки на государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства. В новой редакции закона произошло сокращение сроков осуществления кадастрового учета – вместо 20 рабочих дней теперь будет 18 календарных.

Немало изменений произошло в порядке кадастрового учета. Стоит отметить, что с 1 октября межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования представляются исключительно в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Новыми дополнениями в закон внесен пункт о предоставлении кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимо-

сти в ст. 14 «Порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости».

➔ **Минрегион РФ разработал типовое тиражируемое прикладное программное обеспечение для обработки и интегрирования данных в сфере ЖКХ**, говорится на сайте [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Типовое программное обеспечение позволяет усовершенствовать электронный документооборот, раскрыть информацию о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструк-

туры, информацию о деятельности поставщиков услуг и т. п. Опытная эксплуатация типового программного обеспечения была проведена в период с 15 по 31 августа 2013 года в пяти муниципальных образованиях: городах Владимире, Красноярске, Рязани, Пензе и Пятигорске. По результатам опытной эксплуатации в первой половине сентября текущего года была проведена доработка типового программного обеспечения, а также технической и эксплуатационной документации. В настоящее время

министерство безвозмездно предоставляет ПО местным органам самоуправления.

➔ **Участок за швейным предприятием на Пражской ул., 10, будет передан под строительство детского сада**, отмечает сайт [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Вице-губернатор Марат Оганесян дал поручение профильным комитетам подготовить необходимые документы. Это решение принято по предложению главы Фрунзенской администрации Владимира Омельниченко, отметили в администрации района.

Рассматривается возможность строительства этого объекта за счет средств инвестора. В этом случае детский сад будет введен в эксплуатацию через два года. Помимо этого объекта в 2014 году начнется строительство и проектирование двух детских садов и двух школ. Прорабатывается предложение разместить рядом со второй очередь парка Интернационалистов новое здание дельфинария. Также город готовит уникальный проект Дворца науки и техники для школьников.

# «Звезда удачи» объявила новый сезон

Группа компаний «ЦДС» объявила о начале шестого сезона Всероссийского конкурса для детей и юношества «Звезда удачи», который стартует 1 октября 2013 года.

Об этом журналистам сообщили 18 сентября на пресс-конференции, в которой приняли участие члены жюри – актер и режиссер Михаил Черняк, писатель и журналист Илья Стогов, учредитель и президент Недели моды в Санкт-Петербурге D'n'N Ирина Ашкинадзе, артист Михайловского театра Алексей Малахов, резидент Comedy Club Petersburg Игорь Волков, заместитель генерального директора по связям с общественностью ГК «ЦДС» Инна Малиновская и председатель жюри, генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев.

Конкурс проводится при поддержке Комитета по образованию и Комитета по физической культуре и спорту Администрации Санкт-Петербурга, а также при поддержке УГИБДД ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленобласти. Учредителем проекта является ГК «ЦДС». Проект проводится на некоммерческой основе, участие бесплатно.

«Звезда удачи» появилась в 2011 году как небольшой конкурс детского рисунка, на который было прислано около тысячи работ. Весной 2013 года конкурс получил всероссийский статус, в котором приняло участие более 6 тыс. детей из 71 города России. Причем это были не только рисунки, а самые разные проявления творчества – от цирковых трюков до спектаклей пантомимы и авторских песен.

Сейчас «Звезда удачи» – это уникальное движение, которое объединяет вокруг себя талантливых детей, их родителей и педагогов. Помимо конкурса, который проводится



Пресс-конференция членов жюри конкурсного движения «Звезда удачи»

два раза в год, существует социальная сеть «Звезда удачи», а также проходят городские семейные праздники.

От сезона к сезону растет количество номинаций, которых на сегодняшний день уже 21. Одновременно можно представить работы в разных жанрах – от классического вокала, танца и фотографии до граффити, трюков на скейте и паркура.

«Растет число номинаций, они охватывают все больше разных детских интере-

сов, – говорит Михаил Медведев. – Мы спросили себя: а что дальше? Нужно, чтобы наш конкурс давал путевку в жизнь. Это стало нашей основной задачей».

За всю историю проекта на конкурс представлено порядка 20 тыс. работ, более 600 детей стали победителями в различных номинациях. Сайт «Звезда удачи» посетило около 1 млн 200 тыс. человек, на данный момент в сетевом проекте зарегистрировано 12 110 пользователей.

## МНЕНИЕ



**Илья Стогов, писатель и журналист, член жюри конкурса «Звезда удачи»:**

– Я в последнее время замечаю, что Санкт-Петербург становится дико провинциальным. У нас исчезают амбициозные, масштабные вещи. Конечно, есть Маринский театр и Эрмитаж, но это золотовалютный запас, который достался нам от предков. А что сами-то сделали? Однако эта детская история есть! И вызывает уважение, что «ЦДС» не бросает ее и везет дальше. Мне безумно нравиться быть в этом проекте и видеть, что делают наши дети.

«Звезда удачи» – это социальная инициатива группы компаний «ЦДС», вклад в развитие интеллектуального потенциала.

Для того чтобы принять участие в конкурсе, надо просто прислать свою творческую работу на сайт zvezdaudachi.com. Также съемочная группа выезжает в школы и дома творчества, чтобы провести кастинги в удобное для детей и педагогов время. Запись осуществляется по телефону: 8 (911) 823-09-10.

**5-6 октября** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup>



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

**СКК**

**СПОРТИВНО-КОНЦЕРТНЫЙ КОМПЛЕКС «ПАРК ПОБЕДА»**

### 5 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Как улучшить жилищные условия?
- 13.00-13.30 Порядок и условия предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья
- 13.30-14.00 Порядок участия в программе «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»
- 14.00-15.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 15.00-16.00 Цены на рынке жилья: текущая ситуация и прогноз
- 16.00-17.00 Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ
- 17.00-18.00 Практикум «Искусство торга: советы покупателям и продавцам»

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Московский и Пушкинский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 13.00-14.00 Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 14.00-15.00 Невский и Красногвардейский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 15.00-16.00 Приморский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 16.00-17.00 Выборгский и Калининский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 17.00-18.00 Где можно купить квартиру до 3 млн рублей?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 13.00-14.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 14.00-15.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00-16.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
- 16.00-17.00 Как правильно выбрать и оценить загородный дом (земельный участок) при покупке?
- 17.00-18.00 Практикум «Оцени свою загородную недвижимость»

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБУСТРОЙСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 13.00-14.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 14.00-15.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Ремонт и отделка коттеджа: строительные материалы и технологии
- 16.00-17.00 Риски при строительстве загородного дома и способы их снижения
- 17.00-18.00 Сколько стоит построить дом?

ЗАЛ «НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ»

- 12.00-13.00 Недвижимость Москва: рынок готового и строящегося жилья
- 13.00-14.00 Недвижимость Подмосковья: квартиры, коттеджи, земельные участки
- 14.00-15.00 Недвижимость Краснодарского края: квартиры, коттеджи, земельные участки

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 12.00-13.00 Что и почему покупают россияне за рубежом?
- 13.00-14.00 Как снизить риски при покупке недвижимости за границей
- 14.00-15.00 Недвижимость у российских границ: Финляндия, Эстония, Латвия
- 15.00-16.00 Недвижимость на морских курортах: Испания, Португалия, Турция

### ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

### 6 ОКТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
- 13.00-14.00 Продажа квартир: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе
- 14.00-15.00 Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 15.00-16.00 Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 16.00-17.00 Недвижимость как источник дохода
- 17.00-18.00 Юридические особенности оформления сделок (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 «Сталиники»: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 13.00-14.00 «Хрущевки»: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 14.00-15.00 «Брежневки» и «корабли»: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 15.00-16.00 Панельные дома 1973-1993 годов постройки (137, 600.11, 121, 504Д2, 606 серии)
- 16.00-17.00 Новые дома (кирпич, кирпич-монолит, панель): потребительские свойства и ценовые характеристики
- 17.00-18.00 Практикум «Оцени свою квартиру»

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 13.00-14.00 Коттеджные поселки комфорт и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 15.00-16.00 Риски при проведении и оформлении сделок на рынке загородной недвижимости
- 16.00-17.00 Финансовые возможности при покупке загородной недвижимости
- 17.00-18.00 Продажа загородной недвижимости: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБУСТРОЙСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка
- 13.00-14.00 Системы водоснабжения и канализации в загородном доме
- 14.00-15.00 Энергосберегающие технологии и системы отопления в загородном доме
- 15.00-16.00 Благоустройство приусадебного участка
- 16.00-17.00 Баня на участке: строительство и оснащение
- 17.00-18.00 Безопасность загородного дома: страховые, охранные и противопожарные системы

ЗАЛ «НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ»

- 12.00-13.00 Недвижимость между Петербургом и Москвой: коттеджи, земельные участки
- 13.00-14.00 Недвижимость Карелии: квартиры, коттеджи, земельные участки
- 14.00-15.00 Доступное арендное жилье в России: кому это нужно?

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

- 12.00-13.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 13.00-14.00 Как грамотно купить жилье за рубежом: схемы и правила
- 14.00-15.00 Инвестиции в зарубежную недвижимость: обзор перспективных рынков
- 15.00-16.00 Особенности проживания за границей: рекомендации покупателям

16+

реклама

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

**32-701-32 www.gilproekt.ru**

ОРГАНИЗАТОР

**БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

# Дмитрий Южик:

## «ЖК «Платинум» дает людям возможность жить так, как им всегда хотелось»

С июля 2012 года по май 2013 года строительство ЖК бизнес-класса «Платинум», что на Свердловской набережной, из-за сложностей в продлении разрешения велось сниженным темпом. Сегодня девелопер уверен в успешном завершении строительства и рассчитывает не позднее декабря вручить ключи жильцам, сообщил Дмитрий Южик, генеральный директор ООО «Квартира.ру Платинум». ➔

**– Как сказалась приостановка строительства почти на год на экономике проекта?**

– Естественно, перекоп финансовой схемы (мы не могли привлечь ни средства участников долевого строительства, ни нормальный, правильно структурированный кредит) привел к тому, что та небольшая доходность, которую мы закладывали в начале 2011 года, стремительно тает. Заполняя финансовые лакуны, мы вынуждены привлекать дополнительные средства, в том числе на не самых привлекательных условиях и путем реализации площадей чуть дешевле, чем это планировалось. Однако несмотря на все испытания, выпавшие на долю этого, без преувеличения, интересного и выигрышного для будущих жильцов проекта, отставание от графика окончания строительства не превышает трех месяцев. В октябре, когда закончился срок действия разрешения на строительство, мы будем подавать документы на получение разрешения на ввод в эксплуатацию. И после инспекции Госстройнадзора у нас будет примерно месяц на устранение недоделок. Наша основная

задача – ввести дом в эксплуатацию до Нового года.

**– Насколько реально это осуществить?**

– Абсолютно реально! У нас 100%-ная готовность по сетям водоснабжения и водоотведения. По газу осталась только врезка в существующий газопровод: все работы будут закончены в октябре. Несколько тормозит нас ситуация с электроснабжением: получив проект в управление в декабре 2010 года, мы расторгли ранее заключенный договор с ОАО «Ленэнерго» и заключили новый, чисто денежный, со сроком действия по июню 2013 года. За выполнение работ по строительству объектов электроснабжения мы в 2011 году выплатили 117 млн рублей. Однако физически обязательства по договору ОАО «Ленэнерго» начали исполнять только в феврале нынешнего года, и срок действия договора по инициативе энергетиков был продлен до середины декабря. Тем не менее энергетика пообещали нам закончить работу в конце октября и подключить комплекс по постоянной схеме.

Все ответственные конструкции готовы, завершается монтаж внутренних

инженерных систем и установка окон. Нас подвели производители работ по устройству навесного вентилируемого фасада на главном фасаде, но в настоящее время они пытаются нагнать отставание без ущерба для качества монтажа.

**– 10 лет реализации проекта – достаточно долгий срок. Возникла ли необходимость в пересмотре каких-либо инженерных, архитектурных решений?**

**Мы улучшили и заменили то, что могли улучшить и заменить безболезненно. Но в основном в ЖК «Платинум» применяются классические решения**

– Как раз договор с ОАО «Ленэнерго» был перезаключен в рамках пересмотра и модернизации инженерных решений. В проект были введены системы круглосуточного видеонаблюдения со 100% перекрытием всей территории и помещений комплекса, система контроля доступа, видеодомофоны. Была усовершенствована система автоматического пожаротушения. Повышена глубина диспетчеризации и общая безопасность объекта энергообеспечения – собственной газовой котельной. Мы также решили на период производства работ в квартирах оставить подъемники для подачи строительных материалов на этажи, минуя лифты, через переходные балконы, выходящие во внутренний двор.

Но нужно учитывать, что при реализации проекта, прошедшего экспертизу, застройщик скован согласованными решениями. Мы улучшили и заменили то, что могли улучшить

и заменить безболезненно. Но в основном в ЖК «Платинум» применяются классические решения. Что касается изменения архитектурных решений, то мы были вынуждены, уступая давлению городских властей, снизить общую высоту объекта на 6 с лишним метров, убрав двухуровневые пентхаусы, которые были расположены в центральной башне, секции 1. Изначально облик этой башни выступал в качестве некоего «шарнира» всей архитектурной конструкции, располагаясь

в месте, где Нева начинает свой изгиб. В целом, считаю, нам удалось сохранить общий современный облик комплекса, не позволив окончательно разрушить изначальный замысел архитектора.

**– В чем, на ваш взгляд, заключаются основные функциональные и планировочные преимущества ЖК «Платинум»?**

– Уверен, если бы проект реализовывался, как было задумано, в 2005-2006 годах, он произвел бы фурор на петербургском рынке. Комплекс интересен тем, что здесь предусмотрено достаточно большое соотношение коммерческих и жилых площадей. Объем коммерческой недвижимости – около 10 тыс. м по 45 профилям назначения – позволяет предельно насытить «Платинум» всей необходимой социальной и бытовой инфраструктурой, начиная с банков и заканчивая булочными. Мы хотим, чтобы здесь были продуктовые магазины нескольких форматов,



### ЖК «Платинум» в цифрах

Затраты застройщика на реализацию проекта – более 5 млрд рублей.

Общая площадь комплекса – 100 тыс. кв. м, в том числе 50 тыс. м – совокупная жилая площадь (601 квартира), около 10 тыс. кв. м – площадь коммерческих помещений по 45 профилям.

В комплексе предусмотрен закрытый паркинг на 360 автомобилей и 30 мотоциклов и полуоткрытый паркинг на 97 машино-мест для пользователей коммерческих помещений.

В ЖК «Платинум» запроектированы 1-, 2-, 3-, 4- и 5-комнатные квартиры.



ЖК «Платинум» привлекает тем, что большинство квартир выходят окнами и во двор, и на Неву

разнообразные мастерские и прачечная. Мы планируем, что в комплексе будет работать пекарня, рестораны и кафе. В то же время здесь запроектировано немало площадей, идеально подходящих под офисы: с высотой потолков более 4 м, с большими окнами. Идея бизнес-класса как раз и заключалась в том, чтобы люди, занимающиеся бизнесом, могли организовать свое рабочее пространство в том же здании, где они живут. Масса здравомыслящих людей на это пойдет. Лучше потратить время на то, чтобы собственноручно покормить детей завтраком, чем бизнесмены чаще всего лишены, нежели на стояние в пробках по пути в офис. Именно благодаря идее совмещения работы и дома в «Платинуме» были предусмотрены помещения под размещение детского сада. К сожалению, за время реализации проекта СанПиНы существенно изменились, и, вероятно, сегодня встроенный детский сад не соответствует всем требованиям. В любом случае город должен принять решение о том, что выкупает у нас эти площади по цене не ниже себестоимости строительства. Если же этого не произойдет, мы все равно откроем детский сад, просто он будет коммерческим.

Преимущество комплекса еще и в том, что благодаря закованной форме его коммерческая часть имеет выходы на наружный периметр, выходящий на стилобат комплекса, в основном на Свердловскую набережную, а жилая часть – во внутренний закрытый двор и подземный паркинг. Во дворе будет детская площадка, дендрарий, рассматриваем возможность установки фонтана. Наверняка установим малые архитектурные формы.

В ЖК «Платинум» достаточно привлекательные и функциональные планиров-

ки. Закованность секций и совместная работа проектировщика и заказчика обеспечили максимальное количество квартир с окнами на обе стороны: и во двор, и на Неву с видом на Смольный собор. В итоге, конечно же, люди голосуют за место и идею дома и офиса в одном здании, заложённую в комплексе. У нас уже есть клиенты, которые приобрели в ЖК «Платинум» и жилье, и коммерческие помещения.

В кризисный период 2008 года корпорация «Квартира.ру» предложила властям города осуществить сдачу ЖК «Платинум» в два этапа. И большинство покупателей в то время приобретали квартиры в условной первой очереди – той части комплекса, которая выходит на Большеохтинский проспект. Стоимость 1 кв. м в квартирах первой очереди на 10-15% меньше, чем во второй, расположенной вдоль Невы, где мы позволили себе сделать чуть более дорогую отделку мест общего пользования. Однако инженерные и конструктивные решения и системы для комплекса едины.

Во всех 12 секциях установлены малолитражные лифты Escodom 3000 производства компании KONE в пассажирском и грузопассажирском вариантах, безрамное остекление финского концерна Lintop высочайшего качества, которое из-за своей цены редко используется застройщиками Петербурга, на фасадах применены конструкции и профили немецкого производителя Schuco, итальянский керамогранит и натуральный гранит в отделке стилобата комплекса.

Очень большой плюс этого комплекса – наличие собственной газовой котельной: это гарантирует жильцам отсутствие перерывов в подаче тепла и горячей воды. Кроме того, наличие собственной котельной существенно сокращает эксплуата-

ционные расходы и удешевляет ресурсы для жильцов. Таким образом, размер квартирной платы будет на 15-20% ниже средних для Петербурга значений.

**– А как долго будет обслуживать комплекс после ввода в эксплуатацию компания «Квартира.ру Платинум»?**

– Как минимум в течение гарантийного срока, чтобы иметь возможность исправлять недостатки, которые будут проявляться в начальный период эксплуатации. Наш горизонт реализации площадей составляет два с половиной года – в течение этого времени за нами точно сохранится статус управляющей компании.

**– Все-таки принесет ли ЖК «Платинум» прибыль инвесторам?**

– Для акционеров, скорее всего, это будет отрицательный экономический результат – инвестиции к ним вернуться, но без ожидаемой доходности. За шесть лет, в течение которых проект принадлежит ООО «Квартира.ру Платинум», практически вся ожидаемая доходность инвестиций была «съедена» внутренней стоимостью денег. Собственно, подписывая с акционерами соглашение об управлении проектом, мы ознакомили их с текущей ситуацией и планируемым результатом. Это наш способ ведения бизнеса: мы придерживаемся мнения, что лучше честно и открыто сказать, как реально обстоят дела. Мы вообще, наверное, один из самых информационно открытых застройщиков не только в Петербурге, но и в Москве – все значимые для дома и его последующей судьбы события оперативно отражаются на нашем сайте. И мы рады благодаря реализации этого проекта предоставить людям возможность жить так, как им всегда хотелось.

**история вопроса**

Проект жилого комплекса бизнес-класса «Платинум», инициированный в 2003 году инвестиционно-строительной компанией «Невский Синдикат», начался с постановления правительства Санкт-Петербурга, в соответствии с которым между городом и застройщиком был заключен договор аренды земли на инвестиционных условиях. Инвестор получил право на строительство ЖК бизнес-класса в обмен на расселение морально устаревшего жилого фонда с предоставлением примерно 3 тыс. кв. м жилья. Разработчиком проекта стала «Архитектурная мастерская Цицина». В 2006 году проект получил положительное заключение экспертизы, а в 2007 году был продан, как и ряд других проектов «Невского Синдиката». Новым девелопером стала группа компаний «Квартира.ру», которая завершила выполнение инвестиционных обязательств перед городом, а также начала строительные работы на площадке. Однако проект на фоне кризиса в 2008 году не получил необходимого развития, и «Квартира.ру» была вынуждена сосредоточиться на своих проектах жилищного строительства в массовом сегменте. Компания «РБ Инвест», которая по предложению акционеров получила управление проектом в декабре 2010 года, смогла реструктуризировать старые долги, снять имевшиеся ограничения и привлечь проектное финансирование в размере более 3 млрд рублей.

Критическими для проекта стали кризисный 2008-й и не менее сложный 2009 годы. Строительство оказалось в той стадии, когда не было возможности привлечь деньги с рынка, однако дополнительные денежные вливания требовались незамедлительно. Компания «РБ Инвест», проанализировав проект с точки зрения скрытых резервов, предложила акционерам проекта эффективный план окончания строительства и сумела привлечь необходимые кредитные средства в Номос-банке. Новый проект организации строительства, разработанный привлеченной компанией «РБ Инвест» генеральным подрядчиком ООО «Квазар-техно», позволял в сжатые сроки реализовать все три строительных очереди комплекса одновременно. И это было бы сделано в срок, уверены в управляющей компании, если бы правительство Санкт-Петербурга не решило пересмотреть в одностороннем порядке выстроенность комплекса при обращении застройщика за продлением сроков строительства, в результате чего ЖК «Платинум» стал короче на 6 м. Проект в очередной раз оказался на грани выживания, поскольку вопрос о продлении сроков строительства до сентября 2013 года, жестко увязанный городской властью с согласием застройщика на изменение проекта, рассматривался в Смольном в течение более чем девяти месяцев (с мая 2012 года по апрель 2013 года).



Вид из комплекса на Смольный собор

# Привлечь покупателя отделкой

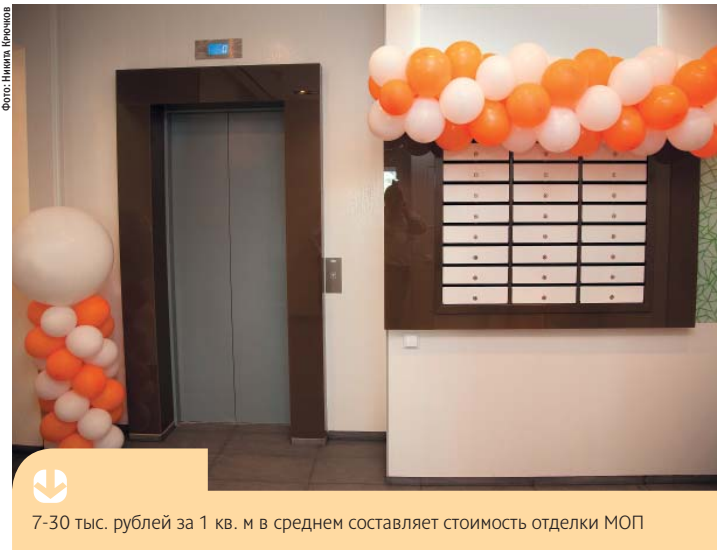
**Андрей Семериков** / Качественная отделка мест общего пользования (МОП) является одним из конкурентных преимуществ объекта. Однако преувеличивать значение этой характеристики не стоит, предупреждают эксперты. Этот фактор не входит в топ-5 значимых для клиентов параметров. ➔

Об отделке МОП российские застройщики начали задумываться лишь около пяти лет назад, ранее подобные объекты встречались лишь в элитном сегменте, и их количество было незначительным, вспоминает Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Becar.

«Если 10 лет назад застройщики обходились в лучшем случае побелкой потолка и покраской стен, то сейчас при отделке общих коридоров, лифтовых холлов используют напольную и настенную керамическую плитку, керамогранит, более качественные краски. Застройщики заинтересованы в том, чтобы не только подать покупателям квартир товар лицом, но и сохранить отделку хотя бы на период гарантийного срока», – говорит Владимир Трекин, директор по строительству ООО «КВС».

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает, что в последнее время в отделке МОП преобладают скандинавские традиции. «Никакой показной роскоши, демонстративно высокого уровня потребления – все рационально и технологично. Требования: удобный въезд, хороший очевидный проход к лифту, просторные площадки, где люди могут свободно пройти мимо друга друга, хорошее освещение», – рассказывает госпожа Денисова.

Мария Кукса, начальник отдела маркетинга продукта компании «ЮИТ Санкт-Петербург», добавляет, что для своих строящихся объектов компания заказывает индивидуальные дизайн-проекты МОП. «У нас имеются собственные стандарты, определяющие всевозможные характеристики продукта, в том числе касающиеся параметров МОП и выполняемой в них отделки. Это относится ко всем реализуемым компанией «ЮИТ Санкт-Петербург»



проектам жилых комплексов уровня комфорт, бизнес, элита и люкс. Мы как финская компания уделяем особое внимание аспектам функциональности – с точки зрения и планировочных решений, и дизайн-проектов отделки», – перечисляет госпожа Кукса.

По словам Сергея Степанова, директора по продажам компании «Строительный трест», сегодня перед началом отделки на каждом объекте компании тоже работает дизайнер. «В соответствии с внешним архитектурным обликом дома и концепцией проекта он определяет цветовую гамму и фактуру отделочных материалов, размер напольной плитки, дизайн аксессуаров. Только после этого начинаются собственно

отделочные работы», – поясняет господин Степанов.

«Финишная отделка МОП делается по завершении всех сантехнических, электромонтажных и прочих работ, связанных с монтажом инженерии и отделкой квартир», – отмечает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

По словам Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rumpu, хорошая практика, активно применяемая за границей и не применяемая у нас, – вход в дом с уровня земли, без пандусов и лестниц. «МОП – это визитная карточка и для гостей. Плюс это отличный

способ идентификации для детей. В Европе активно применяют цветные коды, чтобы ребенок, по ошибке зашедший не в свой подъезд, мог быстрее сориентироваться», – делится западным опытом господин Богданов.

Эксперты утверждают, что покупатели тоже стали более трепетно относиться к отделке МОП.

Светлана Денисова говорит, что если раньше сдавали даже нештукатуренные кирпичные стены, и жильцов это волновало не сильно, то теперь покупатели проявляют больший интерес к отделке МОП, причем даже на стадии выбора квартиры.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, отмечает, что отделка МОП оказывает психологическое влияние на то впечатление, которое дом может произвести на покупателя.

Николай Гражданкин добавляет, что очень важно, какое впечатление создается у будущих жильцов, когда они заходят в подъезд. «Это впечатление переносится на весь дом. Поэтому так важно, чтобы подъезды в домах были парадные», – поясняет господин Гражданкин.

Полина Яковлева призывает не преувеличивать значимость отделки общих пространств. «В первую очередь потенциальные покупатели изучают инфраструктуру жилого комплекса и такой параметр, как безопасность, и лишь потом обращают внимание на отделку МОП, поскольку за последние годы привыкли к ее наличию в том или ином виде», – продолжает она. Елена Беседина, руководитель отдела продаж O2 Development, солидарна с коллегой: «Мы регулярно анализируем предпочтения покупателей, и оформление мест общего пользования не входит в топ-5 значимых параметров».

## Зависимость от класса

**Андрей Семериков** / Внимание к отделке МОП зависит от класса жилья. В эконом-сегменте набор опций будет минимальным, а в высоком сегменте он ограничен только фантазией дизайнеров.

«Чем выше класс объекта – тем выше ожидания потребителей. Неслучайно согласно Единой классификации жилых новостроек, принятой в начале этого года на федеральном уровне, в жилых комплексах эконом-класса застройщик может ограничиться стандартными материалами, комфорт-класс предполагает улучшенный вариант отделки, объекты класса бизнес и выше предполагают высококачественную отделку МОП с использованием декоративной штукатурки, керамической плитки, искусственного или натурального камня и т. д.», – рассказывает Сергей Степанов, директор по продажам компании

«Строительный трест». Так, в высоком ценовом сегменте, по словам Денисы Бабакова, коммерческого директора бизнеса «ЮИТ Санкт-Петербург», за последнее время заметно изменился подход к организации входного пространства: увеличилась площадь, вместо комнаты консьержа на входе теперь организуется зона ресепшн, занимающая центральную часть лобби. «Внутридомовые пространства – от входной зоны до холлов у лифтов – почти всегда оформляются согласно отдельному дизайн-проекту. Мы заказываем проектирование входных зон и интерьеров тем же архитектурным мастерским, что проектировали здание. На наш взгляд, именно авторы экстерьера дома способны наиболее гармонично выполнить и его интерьер. Дизайн общественных зон проектируется на ранних

стадиях разработки объекта, практически одновременно с проработкой архитектурных элементов», – делится опытом господин Бабаков. Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Becar, говорит, что если в элитных проектах холлы обычно украшены мрамором и разнообразными фонтанами, то уровень отделки в эконом-классе, разумеется, находится на более низком уровне. «Места для хранения колясок и велосипедов, оригинальное интерьерное оформление холлов – все это сказывается на себестоимости объекта и конечной стоимости квартир для покупателей. Поэтому функциональные и декоративные элементы, которые выходят за рамки стандартной отделки, являются дополнительными и воспринимаются как преимущество только покупателями жилья комфорт-класса и выше», – отмечает

Елена Беседина, руководитель отдела продаж O2 Development. По словам Игоря Петрова, генерального директора «Матрикс-Недвижимость», в эконом-классе отделка МОП до сих пор оставляет желать лучшего. «Причем для застройщиков повесить несколько зеркал либо благоустроить территорию не стоит больших денег, впрочем,

это никто не продумывает, и уже через пару лет такие новостройки превратятся в гетто», – сетует господин Петров. Так, затраты на отделку общих пространств, по оценкам Марины Никишиловой, руководителя департамента аналитики «НДВ СПб», могут достигать порядка 5% от общей доли затрат на строительство объекта. Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», подсчитал, что в среднем стоимость отделки МОП составляет 7-30 тыс.

рублей за 1 кв. м. Однако если речь идет о каких-то эксклюзивных вариантах для жилья класса элит, эта цифра может увеличиваться, уточняет эксперт. По информации Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петрозаводск», стоимость отделки МОП составляет от 2,5% от всех строительных затрат при возведении жилого дома. Конечно, если говорить об элитных объектах, то здесь цифра может быть в 2-2,5 раза больше», – полагает господин Васильев.

### МНЕНИЕ



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:**

➔ Отделка может быть сведена к грамотной системе освещения с таймерами поддержки выключения света и интересному цветовому решению. Важно также правильно эксплуатировать места общего пользования. Создать идеальные условия, при которых во время уборки пола не будут пачкаться стены. Чтобы избежать лишних трат, нужно просто подумать. Например, если строится дом из сборного железобетона, разумно сделать специальные железобетонные панели с фактурной поверхностью для установки в МОП. По завершении работ их останется только покрасить, и как результат – красивые фактурные стены подъездов.

# Спортобъектам планируют будущее

**Агата Маринина** / Ежегодно в России возводится порядка 4 тыс. спортивных сооружений. Масштабные стройки развернулись в преддверии Олимпиады-2014 в Сочи и чемпионата мира по футболу 2018 года. Эксперты призывают задуматься об управлении этими объектами. ➔

В Петербурге ежегодно в рамках «Программы развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2010-2014 годы» выделяются средства на проектирование, капитальный ремонт и оснащение оборудованием зданий, помещений и спортивных объектов, приобретение инвентаря и оборудования. Учреждениям, подведомственным Комитету по физической культуре и спорту, на эти цели в 2013 году выделялось 313,3 млн рублей. Стадион на Крестовском и вовсе стал беспрецедентной стройкой.

По мнению генерального директора Hansa Group Олега Баркова, сегодня, когда в стране появились деньги на спортивные объекты, нельзя допускать ошибок при строительстве и проектировании. «Одной из проблем является несовершенство законодательства. В России используется метод «ремня с подтяжками»: все руководствуются как отечественными правилами, так и зарубежными нормативами», – считает он.

Управляющий по России компании АЕСОМ Раймонд Фадель обращает внимание, что спортивные объекты существенно отличаются от любых иных зданий и сооружений, а значит, требуют особого подхода. Отдельное внимание следует уделять коммерческой составляющей проекта, его транспортной доступности и сопутствующей инфраструктуре. Руководитель девелоперских проектов Hansa Group Атте Рауте убежден, что без профессионального управления проек-



Можно эффективно встраивать спортивные объекты в многофункциональные комплексы

тированием невозможно создание спортивных объектов международного класса. «Обычно заказчик хочет осуществить все свои заветные мечтания, но часто это очень трудновыполнимо и не нужно на практике. Только опытный проектировщик, имеющий реальный опыт, способен доходчиво донести до заказчика, какие

решения имеет смысл внедрять, а какие нет», – делится опытом господин Рауте. Как полагает вице-президент NAI Besar Вальдемар Вайсс, строительство каждого спортивного объекта должно предварять исследование рынка и места строительства. «Нет смысла строить футбольное поле там, где люди традиционно играют,

например, в хоккей. Стадион, где играют в керлинг, должен быть многофункционален и позволять играть не только лишь в этот малоизвестный в России вид спорта», – рассуждает господин Вайсс.

«Наш опыт говорит о том, что строительство «однозачтовых» спортивных объектов, создающихся под одни только соревнования, невыгодно. Необходимо учитывать возможности туризма, закладывать возможность многофункционального использования», – согласен Атте Рауте.

Вместе с тем наполнение спортивного объекта является сложнейшей задачей. Над тем, как обеспечить загрузку 365 дней в году, ломают голову и в Европе, и в Америке. В России такие вопросы часто просто не поднимаются, констатируют специалисты. Контроль со стороны государства касается сегодня в основном качества строительства, а не коммерческой составляющей. По мнению Вальдемара Вайсса, речь об этом зайдет только тогда, когда коммерция придет в спорт и когда бизнес «нажмет на кнопки калькулятора» и оценит стоимость проекта и возможность его окупаемости.

Генеральный директор компании «БестЪ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков считает, что можно эффективно встраивать спортивные объекты в многофункциональные комплексы. Таким образом, к примеру, был оборудован фитнес-центр в помещении бывшего здания «Красное знамя» в Санкт-Петербурге.

**15-16 ОКТЯБРЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**IX ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ**

**РАЗБИВАЕМ СТЕРЕОТИПЫ**

Осенняя конференция HeadHunter традиционно имеет практический, интерактивный, острый формат. В этот раз мы хотим обсудить ряд стереотипов, которые мешают нам всем принимать оптимальные решения, быстро реагировать на изменения рынка труда и развивать конкурентные HR-преимущества наших компаний.

HR-брендинговые ошибки и заблуждения

**МИФЫ ВОВЛЕЧЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА**  
Важна ли отраслевая HR-специфика?

Кто «прогнется под изменчивый мир» поколение Y или X? **КРОСС-ОТРАСЛЕВЫЕ КЕЙСЫ.**

КНУТ, ПРЯНИК, КРП ИЛИ МОТИВАЦИЯ 3.0?

**Геймификация** бизнес-процессов – спасение или очередная мода? **Должны ли мы заниматься счастьем сотрудников?**

**И многое другое...**

Стоимость участия по кодовому слову «Раннее бронирование» действует только до 1 августа. Обращайтесь к своему персональному менеджеру HH или по адресу: [hrconf@hh.ru](mailto:hrconf@hh.ru).

Спешите забронировать места, звоните своему персональному менеджеру HH!

+7 812 607 77 29

**1-3 ноября 2013**

**ЛЕНЭКСПО**

Вход посетителей с 11.00 до 18.00

[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости». Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

<b>XXVII ВЫСТАВКА</b>  <b>ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>XI ВЫСТАВКА</b>  <b>КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ</b>	<b>XVI ВЫСТАВКА</b>  <b>САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>
--	--	---

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости 	Официальный спонсор Ярмарки недвижимости 	Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости 	Банк-партнер Ярмарки недвижимости 
Стратегический партнер Ярмарки недвижимости 	Генеральный спонсор Салона зарубежной недвижимости 	Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости» 	Спонсор Бесплатного проезда 
			Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости 

РЕКЛАМА

# Сергей Майоров:

## «Для развития области мы будем привлекать строителей из других регионов»

Министр строительства Калининградской области Сергей Майоров рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о перспективах развития региональных строек в рамках госпрограммы развития, а также об уникальности некоторых территорий Калининграда. ➔

**– Какие основные сложности сегодня приходится преодолевать строительному комплексу Калининградской области?**

– По большей части проблемы строительной отрасли связаны с эксклюзивным положением региона. Например, еще 10 лет назад местным застройщикам приходилось завозить строительные материалы в основном из-за рубежа. Однако за последнее время в этой сфере произошли существенные изменения. Сегодня предприятия, работающие в Калининградской области, практически полностью удовлетворяют потребности застройщиков региона в железобетонных изделиях, керамическом кирпиче и блоке, песке и другой продукции. Развиваются и наши домостроительные комбинаты, среди которых есть ДСК, ориентированный исключительно на производство панелей для малоэтажных домов. Другая проблема – нехватка притока в отрасль новых квалифицированных кадров. Налицо недостаток в таких специалистах, как проектировщики, каменщики, бетонщики, крановщики, монтажники, кровельщики, слесари по монтажу металлоконструкций, специалисты по укладке плитки. Вместе с тем важно подчеркнуть, что в строительной отрасли Калининградской области трудоустроиваются около 50% выпускников, получивших высшее и среднее специальное образование, и 80% выпускников начального профессионального образования, что говорит о наличии даже небольшого кадрового резерва по некоторым специальностям.

**– Какой объем жилья планируется к вводу в регионе в 2013 году?**

– Мы планируем построить 620 тыс. кв. м жилья. За семь месяцев мы набрали неплохие темпы и ввели в эксплуатацию 254 тыс. кв. м жилья, что составляет 104% от аналогичного показателя предыдущего года. Имеется и некоторый задел. Поэтому с задачей на этот год справимся. Например, в Калининграде созданы сегодня хорошие предпосылки для комплексного развития Юго-Восточного, Восточного микрорайонов города и Октябрьского острова, на котором планируется возведение объектов к предстоящему чемпионату

**Объемы ипотечного кредитования населения области, млрд рублей**



Источник: Министерство строительства Калининградской области



мира по футболу FIFA 2018 года. В частности, для обеспечения этих территорий сетями канализации в рамках ФЦП была реконструирована главная канализационная насосная станция мощностью свыше 50 тыс. куб. м стоков в сутки – вторая по мощности городская КНС. Юго-Восточный район Калининграда – вообще уникальная территория. Там расположены земли, принадлежащие Калининградской области, и на них активно ведется строительство социального жилья с социальной отделкой под «белый ключ» и необходимым набором сантехники по цене, не превышающей 30 тыс. рублей за «квадрат». Такой стоимости удалось добиться в первую очередь благодаря тому, что в основном вся инженерная инфраструктура создавалась за счет ФЦП.

**– Есть ли подвижки в части развития системы некоммерческого найма?**

– В настоящий момент в регионе реализуется проект, не имеющий аналогов в постперестроечном прошлом. В Юго-Восточном районе Калининграда на землях областного правительства за счет средств регионального бюджета мы самостоятельно строим социальное, арендное и служебное жилье. В этом году сдаются в эксплуатацию первые три «пилотных» дома – один на 108 квартир и два на 88 квартир каждый. Часть квартир в этих домах будет предоставлена в качестве специализированного жилфонда детсадовцам, оставшимся без попечения родителей, часть – под служебное жилье для медицинских работников и ученых. Оставшиеся квартиры будут отданы под арендное жилье для сотрудников, проработавших не менее пяти лет в областных учреждениях образования, здравоохранения, культуры, спорта и соцобеспечения. Это означает, что представители данной категории граждан смогут заключить договор найма по цене ниже рыночной. При этом если человек захочет

после пяти лет проживания выкупить свою квартиру, внесенная им плата за наем будет учтена при погашении выкупной стоимости данной квартиры.

**– Развитие жилищного строительства подразумевает непростое решение вопросов с обеспечением участков инженерией. Насколько дорого выходит тянуть сети в регионе?**

– Пока нет такой нормы, которая предписывала бы муниципальным образованияам или правительству региона обеспечивать участки под индивидуальное жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. Существуют поставщики коммунальных ресурсов, они имеют свои программы развития. При этом правительство Калининградской области по мере возможности оказывается поддержка муниципалитетам в вопросе подведения сетей. С другой стороны, президент РФ в майских указах поставил перед нами задачу обеспечения земельными участками под ИЖС с инфраструктурой такую категорию граждан, как многодетные семьи. В настоящий момент правительством региона совместно с муниципалитетами рассматриваются возможные варианты реализации данного указа. Например, город Калининград, где в настоящий момент проживает наибольшее количество многодетных семей, представил на рассмотрение в Министерство строительства проекты планировки, на основании которых можно запланировать подведение коммуникаций к земельным участкам для многодетных семей в рамках ФЦП. То есть даже несмотря на нехватку свободной земли в Калининграде, сегодня вырабатываются шаги для постепенного изменения ситуации в лучшую сторону.

**– Регион стал одним из первых, получивших собственную госпрограмму**

**развития. Как скажутся программные мероприятия на занятости местных подрядных организаций?**

– Государственная программа социально-экономического развития Калининградской области до 2020 года – это очень масштабный проект. После его реализации Янтарный край преобразится кардинально. Это будет регион с развитой инфраструктурой и инновационной экономикой, комфортный для проживания наших граждан. Но работы предстоит очень много. Безусловно, в рамках возможностей, очерченных законодательством, мы будем стараться максимально привлекать местные подрядные организации. Для этого уже сегодня мы делаем выводы об их квалификации и возможностях, наблюдая за тем, как они справляются или не справляются с исполнением действующей ФЦП. Однако нужно понимать, что масштаб задач, поставленных в госпрограмме, очень велик. Только своими силами нам не справиться. Поэтому правительство области – и это неоднократно подчеркивал губернатор – будет работать над тем, чтобы в регион приходили крупные добросовестные организации, обладающие достаточными ресурсами и опытом.

**– Какой объем средств программы пойдет именно на строительство новых объектов? Какие ключевые инфраструктурные объекты вы можете выделить?**

– Общий объем необходимых на выполнение мероприятий госпрограммы средств составляет 733 млрд рублей. Из них на капитальное строительство новых объектов коммунальной и социальной инфраструктуры планируется выделить порядка 105 млрд рублей. Более конкретно говорить о каких-либо проектах пока еще рано, поскольку еще два года будет функционировать существующая федеральная целевая программа развития региона до 2015 года. Самым крупным инфраструктурным объектом ФЦП, который планируется ввести в эксплуатацию в 2013 году, являются городские канализационные очистные сооружения Калининграда мощностью 150 тыс. куб. м стоков в сутки. Данный проект реализуется с привлечением грантовых и кредитных средств Европейского союза. Несмотря на то что генподрядчик ОАО «Мостострой № 6» ранее неоднократно срывал сроки завершения строительства объекта, есть надежда, что в текущем году организация исполнит свои контрактные обязательства. Еще одни очистные сооружения мощностью 25 тыс. куб. м стоков в сутки будут построены до конца года в Советске.

**цифра**

**733 млрд рублей**

потребуется реализация госпрограммы развития Калининградской области

# В зоне градостроительного внимания

**Денис Кожин** / Недавно были обнародованы первые наброски по концепции стратегии-2030. Город предлагается разделить на несколько зон, каждая со своей специализацией. ➔

Международный центр социально-экономических исследований «Леонтьевский центр», который и занимается разработкой стратегии-2030, предлагает разбить город на девять зон. В первую территориально-экономическую зону эксперты центра предлагают включить Василеостровский, Петроградский, часть Адмиралтейского и Центрального районов, во вторую – Московский, Фрунзенский, часть Адмиралтейского, Центрального и левый берег Невского районов, в третью – Кировский и Красносельский, в четвертую – Приморский, Выборгский и Калининский районы, в пятую – Красногвардейский и правый берег Невского, в шестую – Колпинский и Пушкинский районы. Каждая такая зона должна обладать комфортабельным жильем, современными рабочими местами, развитой транспортной инфраструктурой, местами для отдыха (сады, парки). Предполагается, что зоны будут иметь развитые социально-экономические и транспортные связи с соседними зонами. Но в трех районах (Кронштадтском, Курортном и Петродворцовом) выполнить все эти требования невозможно. Поэтому их решено развивать как зоны с особыми условиями.

В каждой зоне должны быть свои локомotive развития экономики. Ими могут стать туризм, офисы, строительство зданий высших судов РФ, проекты по освоению промышленного пояса, транспортные узлы, рекреационные и экологические проекты.

Пока же эксперты спорят о том, сколько времени понадобится на то, чтобы сформировать новые зоны притяжения людских ресурсов и капиталов в Петербурге.

«Центр города – по-прежнему самая востребованная локация. Если специфика бизнеса не требует расположения в опреде-



Фото: Илья Крюков



Эксперты спорят о том, сколько времени понадобится на то, чтобы сформировать новые зоны притяжения людских ресурсов и капиталов в Петербурге

ленном районе (например, близость к производственной площадке), то выбор офиса начинают с предложений в центральной части. И как прежде, компании указывают наличие офиса в центре города как конкурентное преимущество при наборе персонала», – отмечает Марина Пузанова, руководитель направления офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», с ней согласна: «Вряд ли стоит обобщать на счет мощной децентрализации Петербурга. Стоит понимать, что такую абсолютную ценность, как наш исторический центр, при всех наших стараниях мы не создадим.

Все это создано нашими предками, освещено временем, овеяно историей. И априори исторический центр будет являться вечной ценностью. Думаю, престиж проживания в центре города по мере его роста должен увеличиваться. Это будет происходить постепенно, ведь меняется уровень уборки, воздуха, а также качество среды».

Но директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге Ольга Шарыгина считает, что центр города практически исчерпал себя, и Санкт-Петербург уже начал активно развиваться в периферийных районах. «В качестве альтернатив вполне можно назвать такие районы, как Московский, Василеостровский,

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:**



– Политика нашей компании проста: жизнь за КАД есть, строительство бизнес-центра в спальном районе возможно, но это не про нас. «Сенатор» заимствовал главную формулу успеха у торговой недвижимости, эта формула звучит так: location, location, location. В нашем понимании это центр города, который всегда, несмотря на возможность создания альтернативных точек притяжения, будет наиболее востребован.

включая намывные территории, район Пулковое, некоторые северные районы, ближе к Парнасу, и восточная часть города, ближе к району Курлово. Именно в этих точках идет активное строительство и объектов жилой недвижимости, и коммерческой, поскольку там гораздо больше возможностей для инвесторов и девелоперов. Особое значение имеет Московский район, ведь он является одним из лидеров по количеству бизнес-центров и качественных офисных площадей. Также он пользуется большим спросом у арендаторов в связи с близостью аэропорта, рядом с которым формируется отдельный кластер», – рассуждает госпожа Шарыгина.

# В ожидании помощи чиновника

**Денис Кожин / Пока, как говорят девелоперы, в Петербурге активно развиваются 3-4 зоны. Но эксперты считают, что без помощи власти успехов на этом поприще добиться сложно.**

По их мнению, всего в Санкт-Петербурге может быть примерно 4-5 альтернативных точек развития. «В этом случае они равномерно распределяются по городу и, с одной стороны, составляют достойную конкуренцию центру Петербурга, а с другой – будут его «спасательным кругом», – считает Ольга Шарыгина, директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, в свою очередь, полагает, что в городе могут существовать две-три точки притяжения помимо исторического центра. Она согласна с мнением, что давно формирующейся зоной притяжения

инвесторов и девелоперов является Московский район, в части зоны Пулковое и южнее ее. «Начавшееся в 2007-2009 годах строительство бизнес-центров и торговых объектов, а также постепенное развитие жилищного строительства на Пулковском шоссе плавное переросло в развитие соседних территорий, как, например, строительство выставочного центра «ЭкспоФорум», реализация жилищных проектов между Пулковским шоссе и Пушкином. Второй зоной развития города, как ожидается, станет Приморский район, а точнее, зона влияния «Лакха-центра», – добавляет госпожа Лежнева.

Марина Пузанова, руководитель направления офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg, считает, что основными сдерживающими факторами децентрализации города являются большая площадь города, наличие промышленных зон почти в центральной части города и, как следствие, удаленность районов друг от друга и от цен-

тральной части, а также малое количество станций метро и вообще плохо развитая транспортная инфраструктура. Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб», уверен, что создать точку притяжения вне центра можно лишь при активной помощи властей города. «Они должны предоставить территорию и условия для реализации на ней девелоперских проектов. Пока же застройщики пытаются нащупать новые точки развития сами. А это значит, что они не могут быть масштабными и иметь общую концепцию, ведь каждая компания имеет свой взгляд на развитие города», – полагает он.

Генеральный директор «Матрикс-Недвижимость» Игорь Петров считает, что сегодня точками притяжения являются территории, которые позволяют зарабатывать инвесторам, там, где представлено доступное жилье, есть необходимая инфраструктура. «Так, например, это Приморский, Невский район. Активно проявляется

интерес к пригородам – это Пушкинский, Всеволожский районы. Новым центром могут стать и перспективные намывные территории Васильевского острова, где уже сейчас заявляются масштабные интересные проекты», – резюмирует он. С господином Ефремовым согласен Евгений Богданов, генеральный директор финансового проектного бюро Rumpu: «Решение вопроса о децентрализации Петербурга – это полностью задача власти, но никак не девелоперов. В условиях отсутствия внятной градостроительной политики решить этот вопрос невозможно. Существует множество моделей развития мегаполиса – будет ли это радиальный принцип или принцип создания городов-спутников, – в любом случае это должны решить представители власти. Создание точки притяжения – это работа. Помимо торговой, развлекательной и прочих функций надо создавать рабочие места, макросреду, где можно не только жить и отдыхать, но и работать. Девелопер работает в рамках

плана города, которого сейчас объективно нет. Чтобы разгрузить центр, надо прекратить каждодневную миграцию города из спальных районов», – отмечает он. Леонид Захаров, руководитель отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, подсчитал, что процесс децентрализации происходит в Петербурге уже более пяти лет. И к настоящему моменту, по его мнению, можно выделить как зоны

в значительной степени уже сформированные, где девелопмент продолжается, так и новые. Локомotiveм развития таких зон часто являются крупные транспортные хабы, например аэропорт (в особенности с учетом планируемого роста пассажиропотока), новый морской порт. Помимо аэропорта Пулковое и «Лакха-центра» он выделяет намывные территории Васильевского острова – «Морской фасад».

## МНЕНИЕ



**Леонид Захаров, руководитель отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**



– С учетом нынешнего тренда развития жилой недвижимости, который выражается в большом количестве проектов комплексного освоения территории, расположенных, как правило, около кольцевой дороги, на землях Ленинградской области, о таких проектах тоже можно говорить как о новых центрах притяжения инвесторов. Необходимая для таких проектов поддержка от города – это развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство новых станций метрополитена, дорожной инфраструктуры.

# Каркас бьется за долю

**Роман Русаков** / Пять лет назад доля жилья, возведенного по панельно-каркасным технологиям, начала активно расти. Однако и сегодня, как полагают аналитики, потенциал роста остается высоким, рынок все еще не насыщен. ➔

Фото: Нина Кривоноз



Помимо этого, панельно-каркасные дома являются наиболее безопасными в экологическом отношении

Индивидуальное малоэтажное жилищное строительство в последние годы развивается достаточно динамично, при этом в общем объеме вводимого жилья, по разным оценкам, около 15-20% занимает деревянное строительство. «На наш взгляд, данное направление сохраняет существенный потенциал дальнейшего роста. По мере разработки и внедрения различных новых технологий и решений конкурентоспособность данного направления заметно растет.

Одним из наиболее популярных сегментов постепенно становится каркасно-

панельное строительство. Данные технологии определенно пользуются все более заметным спросом в силу целого ряда факторов», – говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». Основная причина, по его мнению, оптимальное соотношение цены и качества, что, безусловно, можно рассматривать как весьма существенное преимущество. По своей стоимости подобные проекты в среднем на 20-30% дешевле других аналогов. Кроме того, среди основных преимуществ подобных технологий

выделяют сокращенные сроки реализации (легкий фундамент, использование быстровозводимых конструкций, отсутствие усадки, возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию), высокие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокая стоимость дальнейшей эксплуатации, экологичность.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская

недвижимость», говорит: «У панельно-каркасной технологии есть ряд неоспоримых преимуществ. Во-первых, низкая стоимость строительства. Более того, можно с уверенностью сказать, что на сегодняшний день это самая доступная технология из всех используемых. Во-вторых, это высокие темпы строительства. Так, возведение каркасного дома занимает 3-4 дня, а возведение можно производить в любое время года без потери качества. Помимо этого, панельно-каркасные дома являются наиболее безопасными в экологическом отношении».

Самым слабым местом таких домов является теплоизоляция: такой дом медленно нагревается и быстро остывает.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», объясняет: «Основным недостатком является потребность в больших энергозатратах: из-за «мостиков холода» и сравнительно малой теплоемкости дома требуют постоянного прогрева зимой и охлаждения летом. Прочность также невелика – можно легко пробить стену подручными средствами». Хотя, как отмечает госпожа Шалаева, на Западе подобное жилье распространено в основном в северных странах – Канаде, Финляндии, Скандинавии, Германии, а также в США (строят до 1,5 млн домов в год), Австралии.

Все остальные недостатки – в первую очередь недолговечность дома – могут проявиться в случае некачественной сборки. Технологически каркасный дом сложнее любого другого, поэтому подразумевает соответствующую квалификацию рабочих, наличие современного инструмента и грамотно составленного проекта.

цифра

на 30%

дешевле обходится строительство жилья по каркасно-панельным технологиям по сравнению с традиционным малоэтажным жильем

## В острой борьбе

**Роман Русаков** / В Америке доля каркасных технологий в малоэтажном жилье достигает 80-90%. Но в России этому виду домостроения приходится конкурировать с другими.

«Вполне вероятно, что в перспективе доля данного сегмента существенно возрастет. Так, по некоторым подсчетам, в США и в Канаде с использованием подобных технологий реализуется до 80-90% всех проектов в сфере индивидуального малоэтажного строительства», – подсчитал Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». «В качестве неблагоприятных факторов для развития подобной технологии можно также рассматривать ограниченные современные производственные мощности, которые позволяли бы ставить деревянное домостроение на поток, серьезно увеличивая объем предложения. Согласно

оценкам компетентных в данной сфере специалистов, основной задачей, решение которой будет способствовать динамичному развитию данного направления, остается реализация планов внедрения массового выпуска индустриальных конструкций на базе открытой системы типизации – так называемый переход к открытой архитектурно-строительной системе. Это подразумевает серьезную модернизацию существующих и ввод новых, отвечающих подобным требованиям предприятий домостроения, что, конечно, потребует существенных инвестиций, однако в среднесрочной перспективе позволит, по мнению экспертов, перейти от практики строительства типовых домов к возможности массового производства унифицированных конструкций для различных типов зданий.

Ольга Трошева подсчитала, что по состоянию на начало

июля 2013 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в продаже находилось около 350 коттеджных поселков, а также около 60 проектов с таунхаусами. Объем рынка коттеджных поселков составил 36,5 тыс. штук, из которых 11% возводятся по панельно-каркасной технологии. По сравнению с прошлым годом количество панельно-каркасных домов упало на 10%. Таунхаусы, строящиеся по такой технологии, представлены в пяти проектах. Предложение домов по панельно-каркасной технологии в основном представлено в классах эконом и комфорт – 13 и 14% (от количества объектов) соответственно. Таунхаусы, построенные по панельно-каркасной технологии, в основном представлены в классе комфорт – 30% (от количества объектов). «На начало июля самым дешевым предложением

было 1,5 млн рублей во второй очереди проекта «Южная дача» («МидГард»), в Ломоносовском районе Ленинградской области. При этом средняя цена 1 кв. м каркасного коттеджа с учетом стоимости земли составила 39,7 тыс. рублей. Это на 3,3% больше, чем в I квартале 2013 года. Самое дешевое предложение таунхаусов, строящихся по панельно-каркасной технологии, можно найти в Гатчинском районе Ленобласти в проекте «Золотые ключи» («СТАРТ Девелопмент») – 3,3 млн рублей. При этом средняя цена 1 кв. м в каркасном таунхаусе составила 47,4 тыс. рублей, что на 20,8% выше показателя I квартала 2013 года. Причина этому – выход проекта бизнес-класса «Кюмлено» («ЮИТ Санкт-Петербург») во Всеволожском районе. Там же представлено самое дорогое предложение в сегменте – 10,8 млн рублей», – рассказывает госпожа Трошева. Но не все участники рынка полагают, что панельно-каркасные технологии будут

набирать популярность. Директор департамента новостроек NAI Bescar Полина Яковлева считает, что панельно-каркасные дома постепенно уступают свою долю ввиду роста популярности газобетонных домов. «Технические характеристики данных технологий и их стоимость практически идентичны, но срок эксплуатации газобетонных домов гораздо больше,

чем панельно-каркасных. Безусловно, каменное строение вызывает большее доверие потребителей, поскольку даже во время стихийных бедствий они могут быть уверены в его надежности. Несмотря на то что панельно-каркасный дом можно построить всего за месяц, предпочтение последнее время отдается газобетонной технологии», – считает она.



Предложение в коттеджных поселках в соответствии с типом строительных материалов на 01.07.2013



Источник: «Петербургская недвижимость»

# Поделить отходы на двоих

**Анна Смирнова** / Серьезная общая проблема Петербурга и Ленинградской области – это утилизация мусора, которого с каждым годом становится все больше. В городе и области не только не зарабатывают на переработке отходов, но и наносят вред окружающей среде. На сегодняшний день перерабатываются лишь 15% городского и 5% областного мусора. ➔

Ежегодно в Ленинградской области образуется 4,3 млн кубометров отходов, из которых 95% захоранивается и сжигается. В Петербурге каждый год образуется свыше 10 млн кубометров мусора, из которых лишь 15% перерабатывается.

Среднегодовой прирост объемов образования отходов, по оценкам областных чиновников, составляет 10%, городских властей – 25%.

Многие из мусорных полигонов находятся в антисанитарном состоянии и доставляют жителям прилегающих территорий значительный дискомфорт. Наиболее ярким примером подобного положения дел является полигон ТБО «Новоселки». В прошлом году правительство города сообщало, что начать рекультивацию этой площадки планируется с 2014 года. Для полного отказа от этого полигона чиновники обещали построить к декабрю 2012 года комплекс по переработке и размещению отходов мощностью 420 тыс. тонн в год, в ноябре 2015 года запустить мусороперерабатывающий завод в Левашово, а также построить полигон в северной части Ленобласти, где бы утилизировалась часть мусора, генерируемого городом. Пока все обозначенные планы еще очень далеки от воплощения. Комплекс по переработке отходов открыт не был, а строительство завода в Левашово так и не началось. Вообще изначально планировалось создать мусороперерабатывающий комплекс в Янино (партнером по запуску предприятия в формате ГЧП выступил греческий консорциумом Helector S.A. – AktorConcessions S.A. – Aktor S.A.). В результате территория под размещение мусорного полигона в Ленобласти пока не найдена.

Не меньше неудобств доставляет население и полигон «Южный» на Волхонке в Ломоносовском районе Ленинградской области, неподалеку от Петербурга. Помимо запаха отходов и гари от его тления, птицы, питающиеся ТБО, представляют реальную опасность для аэропорта Пулково, расположенного неподалеку.



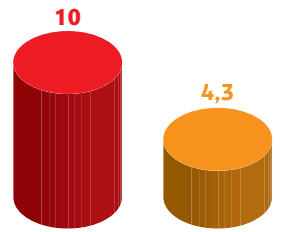
В 2014-2020 годах город построит три завода по переработке ТБО мощностью 400-600 тыс. тонн в год

После расторжения договора с арендатором мусорного полигона, который захоранивал отходы без необходимой лицензии и с грубыми нарушениями природоохранного законодательства, должна была быть запущена программа по рекультивации свалки. Однако до сих пор не существует ни конкретных планов по засыпке полигона и его консервации, ни созданы какие-либо альтернативные площадки по переработке отходов.

В Комитете по благоустройству Петербурга – ведомстве, помимо всего прочего отвечающем за утилизацию мусора, обеща-

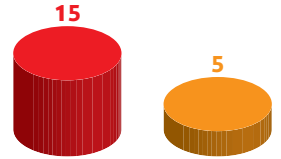
ют, что в 2014-2020 годах город построит три завода по переработке ТБО мощностью 400-600 тыс. тонн в год. Чиновники рассчитывают, что предприятия появятся в государственно-частном партнерстве, однако опыт Helector S.A. – AktorConcessions S.A. – Aktor S.A. наводит на мысль о том, что ждать большого интереса инвесторов к этим проектам не стоит. Какие способы переработки отходов будут использоваться на этих будущих заводах, в комитете пока не уточняют, поскольку планируется использовать наиболее современные технологии на момент строительства производств.

Образование ТБО в год, млн куб. м



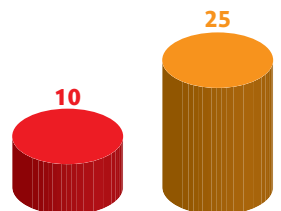
Источник: правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленобласти

Переработка ТБО в год, %



Источник: правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленобласти

Среднегодовой прирост образования ТБО, %



Источник: правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленобласти

## цифра

свыше **10** млн

кубометров мусора образуется в Петербурге каждый год, из которых лишь 15% перерабатывается

# Сортировать в области

**Анна Смирнова** / Ленинградская область испытывает сложности с утилизацией отходов в двойном объеме: региону приходится заниматься не только своим, но и городским мусором, который зачастую захоранивается в области незаконно. Чтобы решить проблему, власти Ленобласти планируют построить сеть новых мусоросортировочных заводов, которые позволят перерабатывать хотя бы часть отходов.

По плану областного Комитета по ЖКХ и транспорту, в октябре в Сосновом Бору будет построен мусоросортировочный завод мощностью

150 тыс. кубометров в год (примерно 30 тыс. тонн). На предприятии будет применяться технология первичной селекции: из отходов будет выделяться фракция, которую можно будет использовать как вторсырье, а так называемые хвосты, которые невозможно переработать, будут захораниваться на Кингисеппском полигоне. Предполагается, что завод будет блочно-модульным, благодаря чему его рассчитывают построить за месяц. На этой площадке планируется обрабатывать отходы, образующиеся в самом Сосновом Бору, Кингисеппском и Ломоносовском районах. Представители области не исключают, что на заводе

может обрабатываться и мусор из города Ломоносова, который входит в состав Петербурга. Подобный мусоросортировочный завод позволяет отобрать разные виды мусора, который после отдельной переработки можно использовать в производстве. В ближайшем будущем Ленобласть планирует построить подобные мусоросортировочные заводы в Ломоносовском, Гатчинском, Тосненском, Всеволожском и Кингисеппском районах. Предприятия будут строиться как за счет ОАО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» (на 100% принадле-

жит правительству области), так и за счет частных инвесторов, если их удастся найти. По экспертным оценкам, подобные предприятия могут стоить 1,5-2 млн USD. В течение ближайших пяти лет областные чиновники рассчитывают за счет новых заводов отсортировать 70% мусора, который вырабатывается в регионе. Однако специалисты констатируют невысокую эффективность подобных предприятий. Генеральный директор корпорации «Механобр-техника» Леонид Вайсберг замечает, что заводы, о которых заявляют областные чиновники, не имеют ничего общего с переработкой мусора. «Она в первую очередь предполагает обезвреживание опасной субстанции, и это стоит в десятки раз дороже, чем завод по сор-

тировке», – говорит господин Вайсберг. Эксперт по утилизации отходов Игорь Бабанин замечает, что без раздельного сбора мусора населением такие сортировочные заводы – это лишь полумера. «И в Петербурге, и в Ленинградской области отходы практически не перерабатывают, а варварски захоранивают, зачастую с нарушениями всех природоохранных норм. Этот вопрос необходимо прораба-

тывать на всех этапах: население должно собирать мусор раздельно, ощущая в этом экономическую заинтересованность, – вывоз сортированного мусора должен стоить значительно дешевле, чем неразделенных отходов. Государство должно избавиться от позорных полигонов и построить настоящие заводы по переработке отходов, на которых после продажи можно серьезно зарабатывать», – заключил Игорь Бабанин.

## цифра

**1,5-2** млн USD,

по экспертным оценкам, стоит создание мусороперерабатывающего предприятия в Ленобласти

Первый\*

Завершенный\*

Проект

КОМПЛЕКСНОГО  
ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ


# Славянка

жилой район



Специальные  
предложения  
на 2-к. кв. с отделкой

**x2** Скидки\*\*  
удваиваются

Последние  
квартиры  
в продаже\*\*\*

Застройщик – ООО «ДСК «Славянский»  
\* Среди проектов группы компаний «Балтрос»  
\*\* Акция. Количество квартир ограничено. Подробнее на сайте [oslayvanke.ru](http://oslayvanke.ru)  
\*\*\* Разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-2816.3з-2013, № 78-2716в-2013.  
Адрес застройки: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Колпинское шоссе.  
Уч. 120 (квартал II), уч. 146 (квартал VI).

777-70-77  
[oslayvanke.ru](http://oslayvanke.ru)

**БАЛТРОС**<sup>®</sup>  
Группа компаний

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ  
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ

670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

на Общероссийском конкурсе проектов  
комплексного освоения территорий 2011 и 2012



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



### ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА ФИАВСИ-РОССИЯ

«Лучший реализованный девелоперский проект  
на Российском рынке недвижимости – 2012»  
(детский сад в «Новом Оккервиле»)



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА на премии Urban Awards 2011 и 2012 САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

на премии Urban Awards 2012