



События

Совладелец компании Scavery Александр Сиротин намерен вложить в строительство трех жилых комплексов в Шлиссельбурге 2,5 млрд рублей.

Scavery идет в Ленобласть, стр. 4



Финансы

Гендиректор компании MirLand Development Роман Розенталь просит держателей облигаций отложить выплаты по облигациям на 3,5 года.

MirLand Development просит отсрочки, стр. 19



Управление и рынок труда, стр. 14 • Новости регионов, стр. 17



Имущественный конфликт

Депутаты петербургского ЗакСа выступили против реформы имущественного блока Смольного, которая предполагает объединение КУГИ и Комитета по земельным ресурсам. Парламентарии считают, что мотивы слияния этих структур до конца не понятны и вреда от этого будет больше, чем пользы. (Подробнее на стр. 2) ↗

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65
www.sodstr.ru

LEGENDA начинает smart-эволюцию, стр. 10-11

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство • Проектирование • Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009-НП-СОЮЗРЕСТРОЙ-СТАНДАРТ-Линь. ТС-2-781-02-22-0-784043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

Свидетельство о допуске № 0585.02-2010-7825357163-С-003 от 12.02.2012

ООО «ОСНОВА»

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 3 до 25 мм продаем

сварные

кладочные **ДСА** арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

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, издателя и учредителя:
Россиа, 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 Борисовна Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

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

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

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

Над номером работали:
Алеся Гривб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Кречков, Михаил Немировский,
Лидия Горбуравова, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Попова
e-mail: pr@asninfo.ru

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

Отдел рекламы:
Серафима Редото (директор по рекламе),
Валентина Боржникова, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова, Мария Савельева, Артем Сироткин
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Холачева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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», «Лицевое дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована 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 (специвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 51

Подписано в печать по графику 03.04.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 03.04.2015 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее освещающее СМИ (лауреат 2004-2007 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



СРЕДО

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее строительство в строительстве (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОНФЛИКТ

Никита Кулаков / Депутаты петербургского ЗакСа на прошлой неделе выступили против реформы имущественного блока Смольного, которая предполагает объединение КУГИ и Комитета по земельным ресурсам. Парламентарии считают, что мотивы слияния этих структур до конца не понятны и вреда от этого будет больше, чем пользы.

Депутаты абсолютным большинством голосов (46 из 53) поддержали запрос своего коллеги Алексея Ковалева к губернатору Георгию Полтавченко, где он просит объяснить смысл реформы имущественного блока. Суть реформы в слиянии КУГИ и КЗР, которое должно состояться до 20 апреля. Вместо двух структур появится одна – новый Комитет имущественных отношений (КИО). При этом ожидается серьезное, почти в два раза, сокращение штата КУГИ за счет упразднения районных агентств и передачи их функций в центральный аппарат и на уровень местных администраций.

Депутаты выразили обеспокоенность тем, что в итоге работа в области управления городским имуществом застопорится. «КУГИ и КЗР решают разные задачи. И их арифметическое сложение может привести к созданию громоздкой структуры. В итоге возникнет торможение деловых процессов в городе, ухудшится прозрачность принятия решений, город потеряет квалифицированные кадры и, возможно, утратит программные продукты типа Региональной геоинформационной системы (РГИС), на создание которых ушли годы», – беспокоится Алексей Ковалев.

За и против реформы

Решение об объединении КУГИ и КЗР губернатор подписал 20 января. В марте уведомление о сокращении получили все сотрудники районных управлений КУГИ.

Это 300 человек – почти половина нынешнего штата комитета. Глава КУГИ Юлия Лудинова сообщила, что «действующих сотрудников, в особенности работников районных агентств, трудоустроят по максимуму». Но опрос районных клерков показал, что предложения о дальнейшей работе в едином комитете получили пока лишь юристы. Судьба остальных специалистов туманна.

Сторонники реформы говорят, что сокращение чиновников может сэкономить бюджету более 340 млн рублей в год и поломает возникшие за последние годы «коррупционные связи» в этой системе. Противники парируют: ущерб от слияния комитетов может оказаться гораздо значительнее, поскольку реформа ломает всю систему управления имуществом, сложившуюся в городе за последние 20 лет. Кроме того, главный вопрос – куда теперь идти бизнесу со своими имущественными вопросами – пока повис в воздухе.

Опасения бизнеса

Арендаторы помещений уже просили губернатора сохранить старую структуру, так как опасаются после реформы потерять связь с чиновниками на районном уровне. «Новая структура не сможет справиться с огромным объемом и разнообразием поступающей информации. Это не позволит городу эффективно распоряжаться принадлежащим ему имуществом

и остановит наш бизнес», – писали предприниматели Георгию Полтавченко.

На данный момент у города с предпринимателями заключено 11,6 тыс. договоров аренды объектов нежилого фонда общей площадью более 3 млн кв. м и почти 25 тыс. договоров аренды земельных участков общей площадью 23 тыс. га. Работу по их исполнению как раз и курировали районные управления КУГИ. Не считая других тем – от сноса незаконных объектов на территории районов до выплат компенсаций собственникам гаражей. Бизнесмены боятся, что из-за реформы их проекты зависнут.

Однако Смольный стоит на своем. Вице-губернатор Михаил Мокрецов, который отвечает за реформу, заявил на днях, что проведет ее обязательно. «Единое методическое управление для районов будет создано, и не будет больше этих 18 отдельных княжеств, где в каждой избушке свои погремушки!» – публично заявил он.

цифра

300 сотрудников

КУГИ получили в марте уведомления о сокращении после реорганизации комитета

вопрос номера

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко распорядился сократить фонд оплаты труда чиновников городской администрации на 10%. Экономия составит около 1 млрд рублей в год. На что следует потратить сэкономленные деньги?

Алексей Ковалев, депутат ЗакСа:

– Эти деньги лучше потратить на какой-то относительно локальный проект, для которого 1 млрд рублей – очень значительная сумма. И безусловно, он должен иметь особую социальную значимость для города и для его жителей. На мой взгляд, данную сумму можно было бы потратить на программу адресной помощи ветеранам войны и блокадникам. Данная категория граждан в год 70-летия Победы могла бы получить неплохие компенсации, да и сами чиновники были бы довольны собой.

Надежда Семенович, финансовый директор ООО «УК «КВС»:

– Кризисная ситуация серьезным образом сказывается на соци-

альной среде. На мой взгляд, эти средства следует вложить в развитие как социальных программ, так и реконструкцию и новое строительство объектов инфраструктуры – школ, детских садов, больниц и т. д. Может быть, стоит разработать программу по аналогии с той, что есть в Ленинградской области, – «Соцобъекты в обмен на налоги». Это бы в какой-то степени поддержало и застройщиков, которым сейчас приходится мобилизовать все ресурсы, и помогло бы горожанам получить так нужные им объекты.

Инна Новожилова, генеральный директор рекламно-маркетингового агентства Createrra SPb:

– Сразу трудно сказать, куда можно было бы потратить эти деньги, но полагаю, что это должна быть какая-то социально-общественная сфера. То, на что обычно всегда не хватает денежных средств. К примеру, можно было бы сэкономленные деньги вложить в улучшение качества петербургских дорог, которые в определенных местах оставляют желать лучшего.

Андрей Мытарев, коммерческий директор ГК «УНИСТО Петрозаводск»:

– Деньги нужно пустить на социальные нужды – на поддержку самых незащищенных слоев населения. То есть пенсионеров, блокадников. Застройщики ежегодно продают городу некоторый пул квартир для очередников, и почему бы на эти деньги не купить жилье для пожилых людей, ютящихся в коммуналках? Это был бы правильный жест со стороны наших властей. Большой объем средств можно было бы направить на расселение коммуналок и аварийного жилья. Кстати говоря, один из бывших мэров Нью-Йорка работал вообще без оплаты труда. Смольный на такое не способен.

Владимир Жуйков, заместитель генерального директора «Северо-Запад Инвест»:

– Я бы потратил эти деньги на разработку нового генплана. Не того, что сейчас постоянно корректируют, и не того, что готовится на 2018 год, а принципиально нового документа, созданного по совершенно новым принципам.

Во-первых, к такому документу должна быть причастна общественность, ее не нужно посвящать в детали, но ключевые моменты должны быть согласованы. Во-вторых, новый генплан должен учитывать агломерационные процессы. Петербург и Ленобласть давно срослись в мегаполис, и документы градостроительного планирования не должны игнорировать этот факт.

Петр Буслов, начальник аналитического отдела ООО «Главстрой-СПб»:

– Я бы потратил эти деньги на инвестиционные проекты. Потому что инвестиции – это рост экономики. То есть дополнительные рабочие места, налоги, и добавит в казну еще больше налогов. В итоге из 1 млрд рублей может получиться два. Средства должны пойти на поддержку малого и среднего предпринимательства, создание венчурных проектов, инновационную сферу. Поддержка этих сфер обеспечит высокий возврат средств.

Газпром въезжает в «Восьмигранник»

Максим Еланский / Структуры Газпрома взяли в полную аренду бизнес-центр Eightedges на Малоохтинском пр., 45. После заселения в «восьмигранник» федеральный газовый холдинг укрепит позиции в городе как основной арендатор офисов класса А. ➔

ОАО «Газпром» арендовало весь бизнес-центр Eightedges на Малоохтинском пр., 45. Владельцем его является компания Leorsa. Стороны не комментируют сделку до ее полного завершения. Также пока не раскрывается информация, какая из структур федерального холдинга займет весь премиальный деловой комплекс.

БЦ Eightedges был сдан в эксплуатацию летом прошлого года. Внешний вид 11-этажного здания напоминает зеркальный восьмигранник, что и определило его название. Инвестиционная группа Leorsa Group of Companies вложила в строительство Eightedges 50 млн USD. Застройщиком выступила финская строительная компания SRV, которая теперь является управляющим оператором комплекса.

Ранее представители Leorsa отмечали, что намерены продать бизнес-центр в 2018 году. Они предполагают, что к этому времени Eightedges как инвестиционный объект будет иметь сформировавшихся долгосрочных арендаторов, приносящих стабильный доход владельцам комплекса.

Между тем с открытия офисного центра и до настоящего времени в нем пока не появилось ни одного арендатора. Хотя ранее была информация, что ими могут стать ГК «Илим», подразделения западных компаний IMCD и IBM. Однако их предполагаемые площадки аренды были бы менее значимыми, чем у Газпрома.

Эксперты рынка считают, что арендные ставки в Eightedges достаточно высоки. Их уровень составляет 1500-1700 рублей за 1 кв. м. Соответственно, далеко не всем компаниям аренда офиса в таком бизнес-центре позволительна, в отличие от того же Газпрома.

«На сегодняшний день можно сказать, что крупный федеральный холдинг арендует только лучшие и новые бизнес-центры города. Правда, они расположены в разных его частях. Полагаю, что после окончания строительства «Лахта-центра» все структуры Газпрома вновь будут расположены на единой площадке», — считает вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН Екатерина Лапина.

Напомним, что подразделения, дочерние организации холдинга поэтапно



Внешне Eightedges — один из самых архитектурно нестандартных бизнес-центров Петербурга

переезжают из Москвы в Петербург с 2012 года. В частности, первой сменила прописку «Газпром-Нефть», полностью заняв бизнес-центр Quattro Corti на Почтамтской ул. площадью 11 тыс. кв. м. Вслед за нею стали петербургскими компании «Газпром экспорт», Gazprom International, «Газпром газораспределение» и «Газпром нефть шельф», разместившись также преимущественно в центре города.

Рекордным по объему арендованных помещений стал для Газпрома прошедший 2014 год. Подразделения холдинга заняли БЦ «Электро» в Московском районе площадью 22 тыс. кв. м, офисные площадки в БЦ «Аэропортсити» — «Юпитер-1» и «Юпитер-2» общей площадью в 16 тыс. кв. м, а также 6 тыс. «квадратов» в Pulkovo Sky. В этом году Газпром намерен въехать в БЦ «Цепелин», строящийся на Стартовой ул.

Отметим, что в 2018 году все структуры и подразделения Газпрома должны будут

переехать в небоскреб «Лахта-центр». Новый офис должен вместить до 30 тыс. сотрудников газовой монополии. В настоящее время на строительстве здания производится бетонирование нижнего диска коробчатого фундамента. Несколько дней назад на строительной площадке был поставлен мировой рекорд по непрерывной заливке бетона.

КСТАТИ

➔ БЦ Eightedges стал первым офисным комплексом в Петербурге, соответствующим требованиям сертификата экологичности и энергоэффективности Green Zoom. Данный стандарт разработан в России и является адаптированной версией американского стандарта LEED и британского BREEA.

АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **Комитет по строительству Петербурга подвел итоги ввода жилья за март.** По данным ведомства, за первый месяц весны в городе было сдано в эксплуатацию 246 565,3 кв. м жилья — это 216 домов на 4355 квартир. Лидером по вводу жилья стал Пушкинский район (87 827,8 кв. м) Далее по убывающей следуют Приморский район (36 466,2 кв. м), Невский (24 448,4 кв. м.), Петроградский (21 331,8 кв. м), Калининский (21 211,4 кв. м) и Московский (16 569,1 кв. м). По числу вводимых объектов ИЖС первое место занял Курортный район. Там сдано 48 домов площадью 8384 кв. м. Также в марте после реконструкции был введен в эксплуатацию жилой дом в Пушкине на ул. Глиники. В ведомстве отмечают, что всего за три месяца года в городе было сдано в эксплуатацию 1 009 700,3 кв. м жилья, что составляет 37% от общего объема запланированного ввода. Анализируя данные показатели, председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко считает, что план на этот год по вводу 2,7 млн кв. м жилья вполне реалистичен.

➔ **Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко утвердил порядок проверки** Фонда капремонта со стороны Жилищного комитета. Как следует из документа, специалисты комитета будут следить за тем, насколько своевременно фонд представляет горожанам информацию о сроках, видах работ и стоимости капитального ремонта в городе. Кроме того, они будут контролировать использование фондом средств, полученных от граждан по квитанциям за капремонт. Предполагается, что специалисты Жилищного комитета будут проводить как плановые проверки курируемой организации, так и назначенные вице-губернатором Петербурга.

➔ **Петербургское государственное предприятие «Экострой»**, подведомственное Комитету по природопользованию, запустило производство экокочков для сбора опасных отходов. Предполагается, что контейнеры компании будут устанавливаться в городских дворах. Жители ближайших домов смогут выбрасывать в них градусники, батареи, лампы и другой мусор, который нельзя утилизировать вместе с обычными бытовыми отходами. Договор на обслуживание экокочка будет заключаться с ТСЖ и управляющими компаниями.

СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН

ХВАТИТ ЖДАТЬ - ПОРА БРАТЬ!

Победитель конкурса «Доверие потребителя — 2014»

Квартиры с отделкой и без отделки

5 минут пешком м. «Тарнас»

Шуваловский парк

214 ФЗ
Федеральный закон № 214

680-40-40
www.sevdol.ru

Застройщик: — ООО «Главстрой-СПб». Проектная декларация на сайте sevdol.ru в разделе «Документация».
*Жилой комплекс «Северная Долина», по мнению экспертов отрасли и жителей Санкт-Петербурга, признан лучшим реализованным проектом элитно- и комфорт-классов.

ГЛАВСТРОЙ-СПБ

новости регионов

➔ **Победителем конкурса на право строительства сетей водоснабжения и водоотведения** в псковской ОЭЗ «Моглино» признано ЗАО «СМУ № 13 Метрострой» с ценой 674,7 млн рублей. Также на контракт претендовали ЗАО «МегаМейд» и ЗАО «Водоканалстрой». Начальная цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляла 695,6 млн рублей. Подрядчик обязался построить сети за 210 дней при максимальном сроке в 450 дней. Отметим, что в настоящее время идет процедура выбора подрядчика на строительство дорог в ОЭЗ «Моглино». Цена вопроса – 539,8 млн рублей. Заявки принимаются до 15 апреля, в тот же день вскроют конверты, победителя выберут 20 апреля 2015 года в Пскове. Предмет контракта расположен в Псковском районе Псковской области в 7 км к западу от Пскова, рядом с д. Моглино. Территория ОЭЗ ограничена автодорогой А-212 Псков – Изборск и железной дорогой Санкт-Петербург – Псков – Рига. Площадь – 215 га. ОЭЗ ППТ «Моглино» создана постановлением Правительства РФ от 19 июля 2012 года. Срок действия ОЭЗ – 49 лет.

➔ **Нарьян-Марский морской торговый порт может быть исключен из федеральной программы** приватизации госимущества, перспективы передачи порта из федеральной собственности в собственность НАО на минувшей неделе обсудили глава Росимущества Ольга Дергунова и губернатор округа Игорь Кошин. Руководство региона подтвердило заинтересованность и готовность принять общество в свою собственность с целью нормализации финансово-хозяйственной деятельности предприятия. После передачи порта в реконструкцию будет вложено около 500 млн рублей из регионального бюджета. Напомним, 27 января Арбитражный суд Архангельской области принял к производству иск о признании ОАО «Нарьян-Марский морской торговый порт» банкротом. Заявителем выступила межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 4 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу. 18 марта в деле о банкротстве порта появился новый заявитель – ООО «Север Гарант» (Архангельск). Заседание суда по рассмотрению обоснованности заявления ФНС о признании банкротом ОАО «Нарьян-Марский морской торговый порт» назначено на 16 апреля.

Компания Scavery идет в Ленобласть

Никита Кулаков / Компания Scavery, известная в Петербурге проектом элитного жилого комплекса на Шпалерной улице, выходит на рынок Ленобласти. За три года она инвестирует 2,5 млрд рублей в строительство трех жилых комплексов в Шлиссельбурге. ➔

Как рассказал совладелец Scavery Александр Сиротин, строительство первого жилого комплекса «Моя крепость» на ул. Кирова уже началось. Здание общей площадью 25 тыс. кв. м на 548 квартир и высотой 11 этажей появится на участке 1 га, который Scavery приобрела у частных собственников в 2014 году. Это будет первый жилой комплекс класса комфорт в Шлиссельбурге (все квартиры в нем сдаются с отделкой). И самый большой жилой дом в городе на данный момент. «Строительство завершится в середине 2017 года. Общий объем инвестиций в проект с учетом покупки земли составит 1,5 млрд рублей», – сообщил Александр Сиротин. Продажи жилья в «Моей крепости» уже открыты. Цена колеблется от 43 тыс. до 60 тыс. рублей за 1 кв. м. «Спрос есть. За первый месяц куплено пять квартир и несколько забронировано», – уточнил господин Сиротин. Следующие два проекта Scavery в Шлиссельбурге стартуют в конце 2016 года, после того как завершится расчистка старых зданий под снос, на месте которых они появятся. Площадь новых домов составит 12 тыс. и 5 тыс. кв. м. «Эти проекты в совокупности потребуют еще 1 млрд рублей инвестиций и завершатся к концу 2018 года», – добавил Александр Сиротин.

Эксперты говорят, что Шлиссельбург попадает в зону радиусом 40 км вокруг Петербурга, где сосредоточен основной региональный спрос на жилье. «Шлиссельбург расположен близко к Север-



Александр Сиротин уточнил, что общий объем инвестиций в проект с учетом покупки земли составит 1,5 млрд рублей

ной столице, что позволяет его жителям работать или учиться в Петербурге. Здесь красивая природа, благоприятная экология и хорошие виды. И кроме жилого строительства здесь будет развиваться качественная инфраструктура», – говорит генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин. По его данным, средняя стоимость

1 кв. м в Шлиссельбурге составляет 52 тыс. рублей. «При этом средняя стоимость «квадрата» в Мурино – 80,4 тыс. рублей, а в Кудрово – 98,5 тыс. рублей. Так что цены в Шлиссельбурге привлекательны для покупателя», – добавляет господин Пашин. По данным руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg Тамары Поповой, в Шлиссельбурге сейчас продаются квартиры в семи жилых комплексах общей площадью 93 тыс. кв. м. Причем комплекс компании Scavery, по ее словам, первый новый проект в городе начиная с 2012 года. «Спрос на квартиры локальный», – говорит она. Но по словам девелоперов, реализующих проекты в Ленобласти, локальный спрос в объеме их продаж не превышает 50%. «На жителей Петербурга приходится около 30%, остальное – иногородние покупатели», – сообщил директор проекта «IQ Гатчина» (застройщик – «Ленстройтрест») Виктор Лебедев. Спрос на жилье в Ленобласти за прошлый год, по данным экспертов, вырос на 30%.

справка

➔ Компания Scavery вышла на рынок Петербурга в 2012 году, купив у ГК LEGENDA Василия Селиванова участок бывшего института «Океанприбор» на Шпалерной ул., 51. По плану девелопера, там появится жилой элитный комплекс общей площадью 50 тыс. кв. м. Но его строительство пока не началось. По данным «Строительного Еженедельника», компанией Scavery владеют Дмитрий Семенов (48%) и Дмитрий Сидоров (48%) – собственники холдинга НСК «Монолит», купившего в прошлом году у Вячеслава Трактвенко одну из крупнейших бетонных компаний региона «ТСК-Бетон». Еще 4% у Александра Сиротина, который до создания собственного бизнеса работал в департаменте развития и аналитики «Сэтл Сити», затем в компании «АТ-Альянс» и в ГК LEGENDA.



У СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015

4 ИЮНЯ

ОРГАНИЗАТОРЫ



Аппарат полномочного представителя
Президента РФ в СЗФО

СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

АСН ИНФО

ок-информ.ру
общественный контроль

ТАВРИЧЕСКИЙ ДВОРЕЦ



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПАРТНЕРЫ

Из-под ареста на торги

Михаил Немировский / Российский аукционный дом выведет на торги здание особняка офицера Слепцова на Большой Конюшенной ул., 9. Объект оценен в 850 млн рублей. Предыдущая продажа выявленного объекта культурного наследия закончилась уголовным делом и наложением ареста на здание. ➔

Аукцион по продаже трехэтажного нежилого здания площадью 2,5 тыс. кв. м на Большой Конюшенной ул., 9, пройдет 30 апреля. Здание имеет четыре отдельных входа – два с фасада и два со двора. Начальная цена лота – 850 млн рублей. Как отметили в РАД, будущий собственник может использовать здание под различные цели: фасадную часть здания возможно использовать под размещение бутика брендовой одежды, ресторан, представительский офис, медицинскую клинику премиум-класса, банк. Дворовую часть, доступ в которую осуществляется через арку, можно использовать под отель или офис. Сейчас в здании функционирует гостиница «Дворы Капеллы» и адвокатский кабинет.

Обособняк В.А. Слепцова построен в XVIII веке неизвестным архитектором. Дворовая застройка на участке сформировалась в XIX веке. В 1899 году архитектором Леонидом Фуфаевским была выполнена надстройка – добавлен третий этаж и устроена парадная лестница. В 2001 году дом включен КГИОП в список выявленных объектов культурного наследия. В советское время дом Слепцова занимал Леноблпотребсоюз, в 1990-е годы собственником здания стало ООО «Транспортные системы». Однако после смерти основного владельца компания решила продать здание.

Отметим, что попытка компании избавиться от актива повлекла за собой

не только целую криминальную историю, но и в конечном итоге изменение Уголовного-процессуального кодекса. Так, в августе 2011 года унаследовавшему компанию Игорю Сечину (не путать с главой «Роснефти») поступило предложение о продаже здания от израильского инвестфонда. Переговоры от имени фонда вели лица с не менее «говорящими» фамилиями – Сагив и Нир Ротенберги. В результате стороны договорились о продаже здания за 60,9 млн EUR, 47 млн из них должны были отойти продавцу, остальное – Ротенбергам за посредничество. Здание оформили на еще одного гражданина Израила Антона Смирнова, который должен был перечислить господину Сечину средства после регистрации права собственности в ФРС. Однако сразу после переоформления документов господин Смирнов скрылся, впоследствии выяснилось, что здание было им перепродано несколько раз, а итоговым собственником оказался известный в городе бизнесмен, владелец сети салонов красоты «Афродита» Марк Эйден. Отметим, что по заявлению господина Сечина в феврале 2012 года следствием УМВД по Центральному району было возбуждено уголовное дело по статье «мошенничество», а Дзержинский суд постановил наложить арест на особняк Слепцова. Такие меры пришлось не по нраву новому собственнику – Марк Эйден обратился в Конституционный суд с просьбой снять

арест с имущества, поскольку ст. 115 УПК («Наложение ареста на имущество») «несоразмерно ограничивает право собственности». Истец настаивал на том, что в рамках уголовного дела он не является ни подозреваемым, ни обвиняемым. В итоге суд пошел бизнесмену навстречу, признав положения ч. 3 и 9 ст. 115 УПК не соответствующими Конституции РФ. В РАД подтвердили, что на данный момент имущество свободно от притязаний третьих лиц, а господин Эйден является легитимным владельцем здания.

С учетом текущей экономической ситуации стоимость лота оценивается нами в 650 млн рублей, максимальный объем вложений в проведение ремонтно-строительных работ составит около 15 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитала директор

направления инвестиционного брокериджа NAI Bescar Александра Смирнова. Запрашиваемая цена – 350 тыс. рублей за 1 кв. м – для данного объекта является завышенной, соглашается заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Петербурге Анна Сигалова. Здания с похожими характеристиками, расположенные на Невском пр., продавались гораздо дешевле. По словам эксперта, перспективы превращения здания в доходный, рыночный объект представляются весьма отдаленными – только реконструкция здания потребует дополнительно не менее 250 млн рублей. «Интересным данный объект может быть, пожалуй, только для покупателя, которому по каким-то причинам необходимо здание именно в этой локации», – говорит госпожа Сигалова.

МНЕНИЕ



Елена Трескова, руководитель проектов отдела инвестиций и продаж Knight Frank St Petersburg:

➔ Стоимость подобного рода объектов не может быть рыночной, поскольку никакого рынка не существует. Каждое историческое здание уникально, как и любой предмет роскоши, стоит ровно столько, сколько за него готовы заплатить. Заявленная цена лота не завышена, объект, очевидно, будет востребован в этом месте, но вопрос эффективности подобных вложений остается открытым, так как затраты на реконструкцию могут существенно «утяжелить» бюджет сделки.



Триумф Парк

жилой эко-комплекс

Дунайский пр., 7 (15 мин. пешком до ОУ «Звездная»)

- **Программа лояльности**
для клиентов, продающих имеющееся жилье: 10% стоимости квартиры при заключении договора, остаток через 2 месяца.
- **Скидки**
Максимальные скидки при 100% оплате¹ и ипотеке. Ипотека от ведущих банков РФ².
- **Первый взнос от 20%**
на покупку квартиры любого метража в 3-й и 4-й очередях³.
- **Рассрочка 0%**
до 32 месяцев³, скидки до 20% с первого взноса.
- **Платите как удобно!**
Возможность оплатить остаток до 50% стоимости квартиры перед заселением. Возможность оплатить стоимость европейской отделки перед заселением⁴.

● Современный ЭКО-квартал, подземный паркинг, Wi-Fi зона во дворе. ● Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку. ● Международный девелопер Mirland Development Corporation, 10 лет в России, 6 завершённых проектов.

Шоу-рум и консультационный пункт на объекте



2,65
млн руб.

КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

Цена действительна на 01.04.2015. Строительный адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж. Застройщик ООО «Петра-8» с проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. Плановый срок завершения строительства - 2 квартал 2017 г. ОАО «Сбербанк России» генеральная лицензия № 1481 от 8.08.2012.

При поддержке



СБЕРБАНК
Всегда рядом



Mirland Development Corporation Ltd

www.triumph-park.ru



777 88 77



Петербургская Недвижимость
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПРОДАВЕЦ



Mirland Development Corporation Ltd



777 88 77

РЕКЛАМА

Литературный дом продадут по частям

Михаил Немировский / Группа ЛСР отчаялась продать целиком здание воссозданного Литературного дома на Невском пр., 68, и уже в апреле выведет на рынок 28 апартаментов общей стоимостью более 3,5 млрд рублей. Заявленная холдингом цена на недвижимость неадекватна рынку, говорят эксперты, а Невский проспект – не лучшее место для долгосрочного проживания. ➔

О решении выводить апарт-отель в розничную продажу на минувшей неделе рассказал коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков. В апреле на рынок выйдут 28 апартаментов общей площадью 3,8 тыс. кв. м (от 82 до 177 кв. м). Ожидается, что стоимость «квадрата» составит от 700 тыс. до 1 млн рублей. Самые дешевые апартаменты, таким образом, обойдутся покупателям в 1 млн USD, самые дорогие – 3 млн USD. Общая стоимость апартаментов составит около 3,5 млрд рублей. Коммерческие помещения на первых двух этажах будут сдаваться в аренду.

Продать целиком здание воссозданного дома на Невском пр., 68, Группа ЛСР пытается с осени 2014 года. В ноябре о таких планах рассказал член правления группы Лев Винник, заявив, что объект холдинг «будет продавать дорого». А в январе 2015 года генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров подтвердил, что планы по продаже здания остаются в силе, а за объект компания намерена выручить

не менее 4 млрд рублей (строительство объекта, по оценке NAI Besag, стоило от 700 млн до 1 млрд рублей). Переговоры успехом не увенчались, хотя интересанты по объекту были.

По всей видимости, у холдинга просто нет четкой стратегии работы в гостиничном сегменте. В эксплуатацию апарт-отель на месте снесенного в 2011 году дома купца Лопатина был введен еще в октябре 2013 года и в течение полутора лет по прямому назначению не использовался – компания просто не знала, что с ним делать. «В течение всего этого времени мы сами искали варианты оптимального

использования объекта, – говорит господин Бабаков. – В какой-то момент идея продать его целиком была доминирующей, поэтому мы не выводили апартаменты на рынок». Независимого оператора у апартаментов не будет – компания надеется справиться силами собственной управляющей компании. При этом сфера сопутствующих услуг пока холдингом не продумана.

Ту же нерешительность Группа ЛСР проявила по отношению к нежилому зданию на Невском пр., 1. Дом Глуховского на углу Невского и Адмиралтейского пр. был куплен еще в 2006 году, его планировалось также реконструировать под апартаменты,

но до реализации проекта дело не дошло, а в апреле 2013 года здание было выставлено на торги, но так и не было продано. Сейчас группа занимается проектом самостоятельно – проходит круг необходимых согласований по проекту и «будет принимать решение в зависимости от рыночной ситуации». По словам господина Бабакова, здесь будет реализован проект МФЦ – совмещена гостиничная и офисная функции. С будущим зданием компания обещала определиться до конца года.

Эксперты полагают, что ожидания холдинга от продажи недвижимости сильно завышены. Запрашиваемая цена за отдельные апартаменты – до 700 тыс. рублей за 1 кв. м – является чрезмерно завышенной, стоимость подобных объектов в данной локации составляет около 360-500 тыс. за 1 кв. м, подсчитала Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге. «Что касается конкурентного окружения с учетом особенностей локации, можем отметить, что конкуренцию объекту на данный момент составляют многие объекты элитной жилой недвижимости, расположенные как в Центральном районе, так и на Крестовском острове. Все-таки Невский пр. – не самое комфортное место для проживания», – уверена эксперт.

Абсолютно неясен конечный покупатель данного продукта и цели вложения средств в данный объект, рассуждает Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag. Если для собственного проживания, то на Невском пр. можно приобрести аналогичную квартиру в разы дешевле. Если с целью получения доходности, то об инвестиционной привлекательности данных апартаментов говорить не приходится, поскольку в Петербурге есть намного более выгодные для частного инвестора объекты как с точки зрения первоначальных инвестиций, так и сроков окупаемости.

справка

➔ На минувшей неделе ОАО «Группа ЛСР» вывело в продажу еще два объекта в городской черте. В составе ЖК «Три ветра» в Пьяной гавани на ул. Савушкина будет три 13-этажных дома площадью 54 тыс. кв. м на 758 квартир. Ввод в эксплуатацию намечен на середину 2018 года. На углу Баскова пер. и ул. Короленко компания до конца 2017 года возведет элитный «Русский дом» на 395 квартир.

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Служебный №890-П/012-006-05 от 10.08.2010. Анализ НП проектной документации. Все файлы документов можно скачать на сайте www.beskit-spb.ru

ЦСЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токсовское шоссе)

Продажа возможна как единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличене электроснабжения до 2 мВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург – Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

Тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ДЕВЕЛОПЕРАМ, ИНВЕТОРАМ, СОБСТВЕННИКАМ

Knight Frank

- Инженерно-техническая экспертиза (technical due diligence)
- Независимый финансово-технический надзор
- Контроль целевого использования средств/ оптимизация себестоимости
- Расчет стоимости завершения строительства
- Аудит проектно-сметной, исполнительно-технической документации

Экспертная поддержка на любом этапе строительства

(812) 363 2222
www.knightfrank.ru

г. Санкт-Петербург,
ул. Маяковского,
3Б, лит. А, БЦ Alia Tempora

Долгосрочный возврат в сети

Лидия Горбукова / На прошлой неделе советы директоров сразу двух электросетевых компаний – ОАО «Ленэнерго» и ОАО «МРСК Северо-Запада» (входят в ОАО «Россети»), – ставших жертвами банка «Таврический», одобрили генеральное соглашение о его санации. Часть средств энергокомпаний, размещенных на счетах банка, будет переведена в субординированные депозиты сроком на 20 лет. ➔

По экспертным данным, на Ленэнерго и ОАО «МРСК Северо-Запада» приходится около 80% привлеченных банком «Таврический» средств юридических лиц. В феврале текущего года Центробанк принял решение, что санацией «Таврического», где «осело» 16,5 млрд рублей Ленэнерго и более 2 млрд рублей МРСК, будет заниматься банк «Международный финансовый клуб», крупнейшим акционером которого является бизнесмен Михаил Прохоров.

Первым на прошлой неделе о своем решении поддержать схему санации объявило ОАО «Ленэнерго». Как рассказали в компании, генеральное соглашение определяет права и обязанности энергокомпаний в рамках реализации плана участия Агентства по страхованию вкладов в предупреждении банкротства банка «Таврический», утвержденного советом директоров Банка России. В частности, документ уточняет, что часть средств Ленэнерго, размещенных на счетах банка, будет переведена в субординированные депозиты сроком на 20 лет.

Ранее генеральный директор ОАО «Ленэнерго» Василий Никонов пояснил, что примерно 25% от 16,5 млрд (около 4,5 млрд) энергокомпания получит сразу после начала процедуры санации. Оставшиеся средства от «зависших» денег будут оформлены в виде субординирован-

ных кредитов под символическую ставку 0,5% годовых. Получается, что из оставшейся суммы Ленэнерго сможет получать не более 60 млн рублей в год.

В менее бедственном состоянии находятся МРСК Северо-Запада, чей совет директоров также одобрил генеральное соглашение о санации «Таврического», где компания хранила 3 млрд рублей под ставку 10,5% годовых. После процедуры санации банка МРСК Северо-Запада получат назад только 920 млн рублей в 2015 году, а оставшиеся 70% суммы – через 20 лет.

На Ленэнерго и МРСК Северо-Запада приходится около 80% привлеченных банком «Таврический» средств юридических лиц

Что касается Ленэнерго, то, как ранее сообщил «Строительный Еженедельник», ситуация с банком «Таврический» – это всего лишь верхушка айсберга, одна из причин тяжелого финансового положения компании, которой принадлежит 60% электросетевого рынка Петербурга. Среди других факторов трудной экономической ситуации в самой энергокомпании называют тарифно-балансовые решения Смольного и неразбериху с взаиморасчетами за

транзит электроэнергии с ОАО «Петербургская сбытовая компания» – Ленэнерго сегодня до 80% своей выручки формирует из платежей этой компании.

Сам Василий Никонов не исключал, что подрядчики, которым были перечислены средства со счетов «Таврического», но так и не дошли к ним, могут начать подавать иски к энергокомпаниям. С другой стороны, по его словам, ревизия, проведенная по итогам 2014 года, говорит, что из 12 млрд рублей закрытых подрядов на 3 млрд рублей работа не была выполнена.

КСТАТИ

➔ По итогам финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ЛОЭСК» в январе-декабре 2014 года выручка компании достигла 5,6 млрд рублей (без НДС). В 2013 году выручка компании составляла 3,6 млрд рублей (без НДС). Чистая прибыль ОАО «ЛОЭСК» за 2014 год составила 1,147 млрд рублей.

со счетов «Таврического» в течение 20 лет, – комментирует он. – Василий Никонов, приглашенный из «Роснефти», ведет скрупулезную, грамотную работу. Его основная задача сейчас – это искать деньги, что он и делает. Первая задача – сохранить стабильное энергопотребление. А вторая задача – это новое строительство, развитие сетей и расчет с подрядчиками. Пока движение выбрано верное, а что будет дальше, зависит от многих факторов. Условно говоря, найдет руководство Ленэнерго первый транш денег – можно будет рассматривать другие шаги. Главное, чтобы сейчас сети эксплуатировались без сбоев», – заключил Виталий Млынчик.

Точка зрения

Компенсационные фонды СРО защитят профессионалы

Исключение первой СРО из государственного реестра, отзыв лицензий у ряда банков, в которых размещались средства компенсационных фондов некоторых саморегулируемых организаций, кризисная турбулентность рынка... Все это заставляет руководителей СРО задуматься о дополнительной защите компенсационных фондов. Ситуацию комментирует генеральный директор управляющей компании ЗАО «СОЛИД Менеджмент» Юрий Новиков.

– Какие сегодня требования к размещению компенсационных фондов СРО?

– Градостроительный кодекс РФ определяет перечень активов, в которые можно инвестировать данные средства – депозиты банков и депозитные сертификаты. ФЗ № 315 устанавливает необходимость

профессионального подхода к управлению КФ – через управляющую компанию, обладающую соответствующей лицензией. Однако многие СРО предпочитают самостоятельно размещать депозиты в банках. Чем может обернуться непрофессиональный подход к размещению средств КФ в недостаточно надежных кредитных организациях, наглядно продемонстрировала ситуация с отзывом лицензий у банков.

– Расскажите о законодательных инициативах по сохранению КФ СРО.

– В середине марта Госдума РФ одобрила в первом чтении законопроект № 714996-6 «О внесении изменений в статьи 55¹⁰ и 55¹⁶ Градостроительного кодекса РФ». Ожидается, что проект закона в течение ближайших месяцев получит одобрение

и вступит в силу. Согласно документу Правительство РФ будет наделять полномочиями по определению требований к размещению и инвестированию средств компенсационных фондов СРО в области строительства, проектирования и инженерных изысканий. Правительство также будет определять, в каких случаях и на каких условиях данные средства будут передаваться в доверительное управление управляющей компании.

– В чем выгода для СРО от доверительного управления КФ?

– Управляющая компания позволяет выполнить главную задачу – обеспечить сохранность КФ. При этом она не распоряжается этими деньгами по своему усмотрению. Полученные в управление средства КФ выделяются в отдельный баланс – под них открывается отдельный расчетный счет в банке, счет в депозитарии и брокерский счет. В этом смысле управляющая компания выглядит более надежной, чем банк. Даже в случае ее банкротства

средства, находящиеся на этих счетах, не являются обеспечением по кредитам и не подлежат претензиям со стороны третьих лиц.

– За счет чего уменьшаются риски?

– При заключении договора с управляющей компанией СРО получает инвестиционную декларацию, которая соответствует требованиям законодательства, касающимся структуры активов КФ (315-ФЗ). По желанию СРО средства КФ могут быть размещены в государственные ценные бумаги, а также на один или несколько банковских депозитов. Это значительно сокращает риски благодаря детальному анализу кредитного качества банка представителем управляющей компании. Доверительное управление также предполагает периодическую отчетность о структуре, стоимости и составе активов, что делает процесс управления средствами КФ абсолютно прозрачным. Кроме того, СРО имеет возможность выбрать на конкурсной основе специализирован-



ный депозитарий – независимый орган, контролирующий соблюдение интересов СРО в рамках инвестиционной декларации. Он вправе блокировать непроверенную сделку, сообщив о необоснованных действиях управляющей компании правлению СРО и государственному органу контроля.

– Как обеспечивать сохранность и доходность КФ?

– Нужно профессионально заниматься следующими вопросами:
1. Диверсифицировать портфель по видам активов.
2. Непрерывно следить за поведением этих активов.

3. Искать новые возможности. Для СРО строителей мы предлагаем «глубокую» диверсификацию портфеля среди круга банков, применяем систему непрерывного мониторинга состояния банка и предпринимаем действия по сохранению денег фонда в случаях, когда банк начинает чувствовать себя «нездоровым». Эта работа требует профессионализма, подготовленного персонала, отработанных методик и проверенных источников информации. У нас все это есть.

**ЗАО «СОЛИД Менеджмент»
Тел.: 8 (800) 250-70-15
www.solid-mn.ru**

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00035 от 27.12.1999 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 177-11768-001000, выдана ФСФР России 13.11.2008.

«Лемминкяйнен» отказалась от «Илматара»

Никита Кулаков / Финская компания «Лемминкяйнен» не будет застройщиком проекта жилого комплекса «Илматар» на Васильевском острове в Петербурге. Свое решение девелопер объяснил сложной рыночной ситуацией. Стоимость проекта оценивалась в 7 млрд рублей. ➔

Компания «Лемминкяйнен» не будет исполнять функции застройщика в проекте жилого комплекса «Илматар» на 2 тыс. квартир на Васильевском острове в Петербурге. Такое решение руководство концерна приняло в конце марта 2015 года. «На решение повлияли неопределенность в операционной среде и ослабленная экономическая ситуация в России, а также уровень риска проекта», – говорится в сообщении компании. Одним из рисков исполнительный вице-президент «Лемминкяйнен» в России Маарет Хейскарри назвал слишком большой масштаб проекта. «Долгосрочный экономический спад и сложная ситуация на рынке ипотеки могли негативно сказаться на реализации такого большого проекта», – пояснил он. При этом он подчеркнул, что все подразделения «Лемминкяйнен» в России, в том числе по дорожному строительству, продолжают свою работу. И текущие проекты компании в России продвигаются по плану.

Проект «Илматар» был анонсирован для рынка в феврале 2011 года, когда «Лемминкяйнен» подписал рамочное соглашение с партнером по этому проекту – компанией Lipsanen & Co. Group (в ее собственности находится участок

бывшего сталепрокатного завода на Васильевском острове площадью 5,1 га). Стороны собирались построить в квартале 140 тыс. кв. м жилья, подземный паркинг на 1,7 тыс. машин и восстановить два здания-памятника на его территории – заводоуправление сталепрокатного завода, а также канатный цех

На решение повлияли неопределенность в операционной среде и ослабленная экономическая ситуация в России, а также уровень риска проекта

завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней на углу Масляного канала и 25-й линии. Строительство должно было начаться в 2014 году и завершиться к 2022 году. Эксперты оценивали проект минимум в 7 млрд рублей. На сегодняшний день разработана вся проектная документация для получения заключения экспертизы и разрешения на строительство. Также получены технические условия для подключения к коммуни-

кациям. «Все документы оформлены на «Лемминкяйнен», – сообщил источник в компании. Так что без «Лемминкяйнен» судьба проекта туманна. Правда, партнеры сообщили, что обсуждают другие варианты участия компании в проекте, например в качестве подрядчика. Но конкретных решений пока не принято.

Другие иностранные девелоперы также снижают активность в России. По данным отчетности JLL, в 2014 году иностранные вложения в недвижимость России составили около 830 млн USD, снизившись на 78% в годовом сопоставлении. «В 2014 году доля иностранных инвестиций составила 24% от общего объема сделок по сравнению с 45% в 2013 году. По предварительным оценкам аналитиков JLL, локальные игроки продолжат

доминировать на рынке и в этом году, в то время как доля иностранных инвестиций не превысит 20%. В целом за 2014 год годовой объем инвестиционных сделок составил 3,5 млрд USD, снизившись на 57% по отношению к 2013 году. «Таким образом, рынок продемонстрировал, насколько сильно он зависит от макроэкономической конъюнктуры, обусловленной низкой ценой на нефть и более высокой стоимостью заемного финансирования», – заключили в JLL. В 2015 году объем инвестиций в недвижимость России, по прогнозу, не превысит 3 млрд USD, что станет минимальным результатом за 10 лет. «Но этот прогноз может быть повышен, поскольку появились позитивные сигналы: цены на нефть стабилизировались, заметно снизилась волатильность курса рубля – рубль укрепился на 19% с конца января. В результате возобновились переговоры по некоторым сделкам, начатые в прошлом году. Это хороший знак», – резюмировали эксперты JLL.

справка



В конце 2014 года численность сотрудников компании «Лемминкяйнен» в России составила 755 человек, а объем продаж достиг 196 млн EUR. При этом девелопер не ожидает значительного роста продаж в России в течение ближайших нескольких лет. «Лемминкяйнен» будет поддерживать своего изначального прогноза по прибыли на 2015 год: компания оценила, что ее объем продаж в 2015 году не увеличится по сравнению с 2014-м (2 млн EUR).

Приглашаем Вас посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов

«Новое в налогообложении и бухгалтерском учете за I квартал 2015 г.»

Программа семинара:

1. Новые подходы к бухгалтерскому учету и налоговому администрированию в 2015 г.
2. Налог на прибыль.
3. Исчисление и уплата НДС за I квартал 2015 г.
4. Имущественные налоги (налог на имущество, транспортный, земельный, экологический сбор).

Дата и время проведения:
14 апреля (вторник)

Лектор:

Ивченко Татьяна Михайловна – генеральный директор ООО «Аудит-Эксперт», аттестованный аудитор, аттестованный налоговый консультант, член Палаты налоговых консультантов, советник налоговой службы 3-го ранга (10 лет работы в налоговых органах), преподаватель, аттестованный Минфином РФ.

Подробности уточняйте по тел. **680-20-00**
(доб. 5003, Алина)



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д. 33А,
офис 4.61



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

16 апреля 2015 года

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1,
отель «АЗИМУТ», зал «Советский»

Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

Партнеры:



Информационные партнеры:



Организатор - Союз строительных объединений и организаций

www.stroysoyuz.ru

(812) 570-30-63, 714-23-81



РЕКЛАМА

В стрит-ритейле предпочитают договориться

Алла Булгакова / Резкое ослабление рубля, которое произошло в конце 2014 года, привело к активизации переговоров между арендаторами и собственниками помещений стрит-ритейла, особенно в тех случаях, когда договор был заключен в валюте. ➔

Запрашиваемые долларские ставки аренды на рынке стрит-ритейла Санкт-Петербурга, по данным JLL, снизились за 2014 год на 40-60% – до 1,3-2,2 тыс. USD за 1 кв. м в год. Кроме того, на рынке наблюдается явная переориентация на заключение договоров в рублях. Станислав Ступников, руководитель направления торговой недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость», рассказывает: «Сегодня все чаще можно встретить переход на рублевую ставку, а также скидки на ставки в валюте или кратковременную фиксацию валютного курса».

По данным «БФА-Девелопмент», у станции метро помещения могут стоить 5-5,5 тыс. рублей за 1 кв. м. В торговых комплексах, если арендуемая площадь до 100 м, ставки составляют 3-3,5 тыс. рублей за 1 кв. м.

Влияет макроэкономика

До недавнего времени динамика запрашиваемых рублевых ставок была разнонаправленной, и в некоторых торговых коридорах, в первую очередь ориентированных на масс-маркет, наблюдался рост данного показателя.

Ключевым фактором, который будет влиять на рынок стрит-ритейла в 2015 году, по-прежнему будет макроэкономика. В условиях ожидаемого падения реальных доходов потребители сокращают все виды расходов: происходит перераспределение спроса из верхнего ценового сегмента в средний,

из среднего – в эконом. «Поэтому реакция ритейлеров, обращающих более пристальное внимание именно на улицы, на которых представлена аудитория массового спроса, вполне естественна. Снижение покупательной способности населения приведет как к общему сокращению объема покупок, так и к снижению доли импульсных покупок. Как следствие, на рынке стрит-ритейла вырастет конкуренция за потребителя как внутри сегмента, так и со стороны торговых центров», – уверена руководитель направления стрит-ритейла компании JLL в Санкт-Петербурге Анна Лапченко.

Во втором полугодии активный интерес к приобретению встроенных помещений проявили инвесторы. Рост сделок купли-продажи к ноябрю составил 17%. Большинство помещений приобретались инвесторами для последующей их сдачи в аренду. Еще одна тенденция: Невский пр. все больше утверждается в качестве «ресторанной» улицы. «Одной из тенденций является то, что на Невском пр. помещения к концу 2014 года сдавались в аренду с дисконтом 20-40% от цены предложения в середине года», – продолжает госпожа Беляева.

Текущий спрос очень избирателен в подборе площадок, предпочтение отдается помещениям с наибольшей эффективностью для бизнеса и тем, собственники которых готовы идти на уступки. Владельцы помещений, нацеленные на стабильность в отношениях с арендаторами, становятся более гибкими. Арендодатели начинают

рассматривать увеличение сроков арендных каникул, закрепление цены в пределах колебания валюты на определенный период времени, варианты совмещения фиксированной ставки аренды и процента от оборота арендатора, что уже давно практикуется в сделках по аренде площадей в торговых центрах.

Неоднородная ситуация

В настоящий момент ситуация на рынке стрит-ритейла является неоднородной. Так, например, стоит отметить разницу в трендах в традиционных локациях стрит-ритейла и на пешеходных улицах. Многие арендаторы различных ценовых сегментов и профилей, которые испытывают трудности в сложившейся экономической ситуации, покидают помещения на центральных улицах и подыскивают более доступные варианты либо вовсе сокращают свое развитие. Как правило, это сегменты fashion, ювелирных изделий, аксессуаров, а также банки.

С каждым месяцем российский потребитель приобретает все меньше импортных товаров, и покупатель скоро начнет проходить мимо магазинов. В том числе «просядут» и собственники бутиков, торговых сумками, обувью, духами и прочим брендовым европейским товаром. Девальвация приведет к обнищанию населения. «Следовательно, ударит еще сильнее по карману и предпринимателей, занятых в стрит-ритейле», – резюмирует госпожа Беляева.

НОВОСТИ

Рынок массовой ротации

Алла Булгакова / Сейчас рынок торговой недвижимости находится в состоянии перестройки: часть ритейлеров уходит с российского рынка, другие реализуют стратегию оптимизации бизнеса, закрывая убыточные точки.

По действующим договорам аренды многие арендаторы попросили дисконт у собственников на зимний период времени, и часть собственников пошла им навстречу с условием возможного одностороннего расторжения договора аренды со стороны арендодателя.

По данным «БФА-Девелопмент», по итогам 2014 года доля вакантных площадей увеличилась примерно на 10-15%, а наиболее активный рост вакансии пришелся на второе полугодие. По части помещений арендаторы начали задерживать оплату, объясняя это сложной экономической ситуацией. «Если раньше задержка по оплате была причиной одностороннего расторжения договора собственником помещения, то сейчас многие арендодатели согласны мириться с этим, чтобы избежать простоя», – констатирует маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Одной из тенденций 2014 года стало бурное развитие продуктового ритейла. Наиболее высокую активность проявляли арендаторы кафе и ресторанов. Их доля составила 64% от всего объема сделок, при этом более половины арендаторов предпочли разместиться в центральной части города. Также были активны все представители продуктового ритейла: от премиум- до эконом-класса.

В данный момент ритейлеры настроены на оптимизацию своего бизнеса в России, а не на его развитие, потому на рынке стрит-ритейла Петербурга наблюдается активная ротация. Одни закрывают свои магазины, другие же, наоборот, ищут возможности быстрее арендовать освобождающиеся помещения по приемлемым ценам.

«Много произошло ротаций офисов банков. Множественные случаи отъема лицензий у кредитных организаций поспособствовали высвобождению части занимаемых ими ранее площадей. В связи с этим на рынке стрит-ритейла появилось достаточно качественных помещений, отвечающих требованиям банков и с соответствующим для них ремонтом», – отмечает Екатерина Беляева.

МНЕНИЕ



Сергей Богданчиков,
управляющий директор
Origin Capital:

➔ До кризиса предварительные соглашения с новыми арендаторами заключались еще до расторжения договора с текущими арендаторами. Арендаторы стараются оптимизировать свои расходы и ищут более экономичные условия аренды, другие же пользуются снижением арендных ставок и стараются занять более выгодные места.



Михаил Рожко,
директор департамента брокериджа
NAI Besar в Санкт-Петербурге:

➔ Сегодняшний рынок – это рынок сильного арендатора, условия и правила игры диктует тот, кто готов платить арендные платежи. Зная это, арендаторы разборчивее подходят к выбору площадок и стремятся существенно снизить цену. Зачастую снижение ставки всегда успешно достигается. При этом корректировка цен – всегда очень индивидуальный случай, зависящий от конкретного помещения, желания собственника и вида бизнеса, который размещен в помещении.

9 апреля отмечает свой юбилей Евгений Иванович Рыбнов, ректор СПбГАСУ



УВАЖАЕМЫЙ ЕВГЕНИЙ ИВАНОВИЧ!

В День Вашего рождения весь коллектив Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета сердечно поздравляет Вас с 55-летием!

Вице-президент Международной ассоциации строительных вузов, Заслуженный работник высшей школы РФ, доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент Санкт-Петербургской инженерной академии, Вы успешно возглавляете один из старейших вузов России. В непростых условиях интенсивного реформирования высшей школы Вы находите механизмы поддержки образовательной, научной и международной деятельности вуза. Спрос на выпускников СПбГАСУ со стороны работодателей постоянно растет.

Уважаемый Евгений Иванович, в день Вашего юбилея примите искренние пожелания здоровья, счастья, благополучия и дальнейших творческих успехов!

С уважением, коллектив СПбГАСУ



LEGENDA начинает smart-эволюцию

Максим Еланский / Компания LEGENDA приступает к строительству smart-квартала «LEGENDA на Комендантском». Объем инвестиций в проект составляет 10 млрд рублей.

В новом проекте Василия Селиванова будут реализованы передовые архитектурные идеи, внедряемые в концепцию smart-жилья нового уровня. ➔

Компания LEGENDA презентовала проект smart-квартала «LEGENDA на Комендантском». Строительство начинается в апреле. Одновременно с выходом на площадку компания начинает и продажи smart-квартир.

Как рассказал генеральный директор компании LEGENDA Василий Селиванов, smart-концепция появилась на рынке нового жилья всего три года назад, она уже заняла прочные позиции на рынке нового жилья, получила признание профессионального сообщества и, самое главное, обычных людей – покупателей. «До настоящего времени мы были известны тремя проектами. Это дом премиум-класса «Победы, 5» в Московском районе, уже сданный и заселенный, и два smart-дома на ул. Оптиков и Яхтенной ул. в Приморском. Мы видим растущий интерес к smart-жилью и продолжаем развивать данный сегмент, который уже на рынке воспринимается как самостоятельный smart-класс жилья. С запуском нашего нового большого проекта в Приморском районе LEGENDA будет представлена наиболее максимально и масштабно на северо-западе города. Но уже в этом году smart появится и в других районах», – подчеркнул он.

Приморская перспектива

«LEGENDA на Комендантском» расположится в границах Комендантского пр., Нижне-Каменской и Глухарской ул. Площадь участка застройки – 5,3 га, что, по словам Василия Селиванова, позволит создать внутри комплекса «целый микрокосмос». О качестве среды в будущем проекте говорит и то, что в пределах квартала расположен еще один (уже заселенный) малоэтажный жилой комплекс, физкультурно-оздоровительный центр Газпрома, есть участок для строительства школы (в дополнение к уже построенной через дорогу), а также участок для строительства детского сада – его девелопер возведет в едином архитектурном стиле с новым жильем.

Участок, на котором появится крупнейший на сегодня smart-комплекс, был выкуплен компанией LEGENDA в 2014 году у компании «РосСтрой», входящей в группу «СУ-155». Представители строительной организации признаются, что данный участок интересовал их давно из-за

высокой готовности к реализации проекта. С момента покупки до вывода проекта в продажу прошло чуть больше полугода.

Сама локация также имеет достаточно выгодное территориальное расположение для проживания. В частности, вблизи будущего smart-квартала находится лесопарк, запланированы транспортные выходы на КАД и ЗСД. Коммерческая и социальная инфраструктура окружающих территорий весьма развита благодаря большому количеству уже завершенных девелоперских проектов в сложившейся части Комендантского.

Есть где развернуться

В smart-квартале «LEGENDA на Комендантском» будет 85 тыс. кв. м жилья. Однако общий объем строительства почти в два раза больше за счет коммерческих помещений, двухуровневого паркинга под всем стилобатом, детского сада и внушительного количества мест общего пользования на территории квартала. В рамках первой очереди до конца 2018 года будут заселены пять 25-этажных корпусов на 1008 квартир. Это 50 тыс. кв. м жилья. Коммерческие помещения первой очереди – 8 тыс. кв. м.

Как отмечает Василий Селиванов, «LEGENDA на Комендантском» – это эволюция smart-дома –

строения. Проектом задействованы все возможности территории и реализованы новые идеи, которые компания уже давно хотела применить.

«Во-первых, мы реализуем архитектурную идею, благодаря которой облик нашего квартала будет серьезно отличаться от всего, что есть на рынке. Участие в нашем проекте известного архитектора Евгения Герасимова, автора проекта нашего дома «Победы, 5», говорит о многом, – рассказывает девелопер. – Во-вторых, мы продолжаем делать так, чтобы smart-квартиры передавались людям максимально готовыми для жизни. И речь не только об отсутствии необходимости делать в новом жилье ремонт, как это принято на рынке, а в целом в отсутствии необходимости что-то переделывать в квартире».

Квартал precedентов

В smart-квартале будут представлены все типы квартир.

И в квартирографии девелопера есть несколько уникальных для рынка прецедентов. Так, smart-студий всего 5%, а стратегическую ставку в проекте компания делает на семейных покупателей – для них smart-квартиры с 1, 2 или 3 спальнями. В первой очереди 50 типов и 25 подтипов планировок – рекорд рынка. Квартиры различаются функциональностью и уровнем комфорта. В числе новых опций – столовые в теплых эркерах, полноформатные мастер-зоны, прачечные комнаты, места для работы «на дому» и многое другое.

Еще один фактор эволюции smart – новый уровень придомовой территории и инфраструктуры для жителей. По аналогии со smart-квартирами, где «есть место быть собой, есть место быть семьей», во дворе у каждой семьи будет место как для уединения и отдыха, так и для проведения встреч и праздников в масштабах всего smart-социума.

На участке застройки помимо детского сада будет построен амфитеатр для массовых мероприятий, коворкинг-центр для взрослых и детей, мультиформатный стадион и несколько спортивных площадок для индивидуальных занятий, игровые зоны для детей, прогулочные зоны для взрослых и даже места для семейных пикников.

С оговоркой на бюджет

В ходе презентации нового проекта глава компании LEGENDA сообщил, что первые smart-проекты компании оказались успешными. Ставка на продуманную планировку, на высокое качество материалов, на сложные и дорогие технологии, а также на честность в отношении с клиентами нашли самый положительный отклик у покупателей.

По мнению Василия Селиванова, в условиях экономической нестабильности популярность smart-жилья будет продолжать расти. «В настоящее время потенциальные покупатели квартир ориентированы на «качество с оговоркой на бюджет». Smart-жилье идеально подходит под данные запросы. Поэтому наш квартал однозначно будет успешным в реализации, так же как первые smart-проекты компании доказали свою востребованность и рыночные преимущества», – подчеркнул он.

Глава компании также добавил, что в конце текущего года LEGENDA планирует запустить еще один проект – жилой комплекс на Дальневосточном пр. в Невском районе города. «Smart давно ждут в других районах», – резюмировал он.

цифра

85 тыс. кв. м

жилья будет возведено в smart-квартале «LEGENDA на Комендантском»

портфель проектов компании LEGENDA

«Победы, 5»

Статус: введен в эксплуатацию в 2014 году

Площадь: 10 тыс. кв. м

Дом премиум-класса, построенный по проекту Евгения Герасимова. Назван СМИ одной из самых эффектных новостроек 2014 года. Известен уникальным фасадом из юрского мрамора и многими техническими новинками (например, автомобильными лифтами). Холл, выполненный также по проекту Евгения Герасимова, украшает антикварная люстра из ДК им. Первой Пятилетки.

«LEGENDA на Оптиков, 34»

Статус: заселение в IV квартале 2015 года

Площадь жилья: 30 тыс. кв. м

Первый smart-дом в Санкт-Петербурге. С этого дома началось формирование smart-класса как отдельного типа жилья, отличающегося функциональными планировочными решениями и большим выбором типов квартир, продуманных под всю палитру типов семей. Большинство использованных в доме технологий и материалов – от известных мировых брендов.

«LEGENDA на Яхтенной, 24»

Статус: заселение во II квартале 2016 года

Площадь жилья: 30 тыс. кв. м

Второй smart-дом. Вместе с первым smart-домом является единым ярким архитектурным комплексом, в котором для покупателей представлено в общей сложности 37 типов планировочных решений, что являлось безусловным рекордом на рынке нового жилья. Во втором smart-проекте LEGENDA сделала еще больший акцент на семейных покупателей.

«LEGENDA на Комендантском»

Статус: начало строительства

Площадь жилья: 85 тыс. кв. м

Первый в Санкт-Петербурге smart-квартал. Проект демонстрирует эволюцию уже полюбившихся покупателям smart-решений – невероятно широкий ассортимент планировок (более 50 типов и 25 подтипов), а также целый «микрокосмос» инфраструктуры на большой закрытой территории. Архитектурный проект smart-квартала выполнен мастер-дизайнером Евгением Герасимовым.

«LEGENDA на Дальневосточном»

Статус: проектные работы

Площадь жилья: 45 тыс. кв. м

Новый smart-проект расширяет адресную программу компании LEGENDA в направлении популярных, сложившихся спальных районов, имеющих всю необходимую транспортную, социальную, коммерческую инфраструктуру. В Невском районе компания планирует представить очередное поколение smart-квартир, новые опции и решения для семейного покупателя.



Василий Селиванов: «Smart-концепция уже заняла прочные позиции на рынке нового жилья. Пришло время эволюции»



Евгений Герасимов:

«Это пример человеколюбивой архитектуры»

Тамара Назарова / Smart-квартал «LEGENDA на Комендантском» будет построен по проекту Евгения Герасимова. Это беспрецедентный факт, так как до сих пор знаменитый архитектор избегал участия в проектах массового сегмента. О том, как сделать в масс-маркете передовую архитектуру и что значит «качество в деталях», Евгений Герасимов рассказал в эксклюзивном интервью. ➔



– Евгений Львович, сегодня, говоря о квартальной застройке, принято оперировать терминами «единая среда», «единая концепция», но на поверку это все оказывается лишь словами. В проекте на Комендантском пр. удалось добиться настоящих и честных решений?

– Начнем с того, что мировой тренд в создании жилой среды – это «сквозная концепция», единый замысел пространства: от общей идеи всего квартала до планировки каждой отдельной квартиры. Конечно же, в первую очередь это относится к большим проектам, где есть возможность создать независимый микромир со своим настроением, со своей иерархией ценностей, учитывающий реальные потребности будущих жителей. Важно отметить, что «сквозная концепция» включает в себя и так называемый периметр безопасности. Причем в слово «безопасность» вкладывается смысл намного шире, чем просто идти без происшествий из точки А в точку Б. Нет! Речь идет в принципе о безопасности внутреннего пространства от влияния внешней среды.

Мы действительно видим, что в России медленно, но верно наблюдается отход от канонов традиционной советской застройки и все больше застройщиков пытаются обеспечить своим жителям приватность территории, активно набирает популярность тезис «двор без машин». Но в квартале на Комендантском этот мировой тренд реализован полностью. Понятия «мой двор», «мой дом» и «моя квартира» здесь сливаются воедино. Иерархия пространства по мере выхода человека из квартиры не отдаляет его от ощущения «я дома», а, наоборот, усиливает это чувство, действительно окружающая его и безопасность, и комфорт до самого выхода из квартала.

– Как это реализовано на практике и каким именно увидят свой двор жители квартала?

– С внутренней стороны квартал объединяется стилобатом с разнообразными функциями. Благоустройство, которое предполагается проектом, я уже сегодня могу смело назвать образцовым. Примером для подражания для нас стала Крымская наб. в Москве. Мы хотим, чтобы людям было комфортно, уютно, интересно. Чтобы они общались, отдыхали, заряжались этой энергетикой «своего дома». Чтобы во дворе и далее формировалось и укреплялось комьюнити, которое LEGENDA создает среди своих дольщиков еще на этапе строительства.

Дорожка, которая вьется вдоль всего двора, связывает воедино зоны с разным покрытием и разными ландшафтными решениями, разным назначением: для активного и тихого семейного отдыха, для занятий спортом, для детских игр, для общения и времяпрепровождения молодежи. Более того, многофункциональный двор как бы «втягивает» в себя прилегающую рекреационную зону, которая становится логическим функциональным и эмоциональным продолжением терри-

тории квартала. Это, кстати, обеспечивает еще и отличные видовые характеристики для квартир, выходящих внутрь квартала. Причем своя прелесть есть в видах с любого этажа!

– Какой мы увидим архитектуру нового smart-квартала, и почему выбраны такие решения?

– Фасад квартала станет, без сомнения, ярким акцентом в перспективе Комендантского пр. Сам участок проекта весьма необычный по форме. Но именно это позволило нам найти сильный архитектурный образ. Получилась не аморфная застройка, какую часто можно встретить в новых спальных районах, а настоящее произведение искусства, действительно законченный квартал – уютный, прочувствованный, с неповторимым внешним обликом и сильной энергетикой.

Экстерьерное решение увязывает весь квартал в одно целое, при том что каждое здание имеет свой опознавательный цвет, свой характер. Это пример человеколюбивой архитектуры: люди ведь разные, поэтому и дома у нас разные – с живыми, «подвижными» фасадами, с нарочито ритмичными остекленными лоджиями. Раскраска комплекса кажется хаотичной, но представляет собой четко выверенные переливы. Благодаря цвету, ритму и геометрии корпусов все это складывается в единую, яркую, действительно красивую картинку – как пазл, где каждый отдельный элемент важен для целостного восприятия всего изображения.

– Каким должно быть жилье XXI века, и что из этих требований вы вложили в новый проект?

– Люди все больше задумываются и о качестве строительства, и о последующей эксплуатации жилья. Их теперь всеерьез интересует, как построен дом, из чего именно, насколько эти материалы и решения долговечны, сколько нужно платить

за эксплуатацию и как долго ничего не надо будет ремонтировать. В этом плане LEGENDA своими первыми проектами уже доказала, что всерьез думает обо всех элементах и даже дальше, намного дальше других участников рынка.

Всего лишь один из таких примеров – фасадное решение для квартала. LEGENDA на своих первых smart-домах уже опробовала особую технологию сборки и монтажа фасадов из итальянского керамогранита – получилось ярко, надежно и действительно долговечно. Эта же технология будет применена и на Комендантском. Она позволила нам подойти к архитектуре квартала на новом качественном уровне: при простоте форм в полной мере используется игра цветом и фактурами.

– Как бы вы раскрыли применительно к новому кварталу значение слова «комфорт»?

– Если говорить в целом – обо всей совокупности решений и заложенных в проекте идей, то я уверен, что квартал на Комендантском имеет огромный потенциал – во времени, в эстетическом восприятии, в понимании комфорта. Люди оценят не только качество строительства, тихий двор, планировочные решения, но и общность замысла. Такое жилье будет радовать «от и до».

Комфорт – слово, которое сегодня многие используют по поводу и без. Важно, что застройщик и архитектор реально вкладывают в это понятие. Если из паркинга можно подняться на лифте к своей квартире – это комфорт. Если на входе в комплекс вас встречает просторный, удобный, действительно парадный вестибюль – это комфорт. Продуманные планировки – тоже комфорт. Но есть также комфорт эстетики, комфорт свежести, комфорт новизны подхода – то, что дает жилому дому, комплексу, кварталу то самое ощущение внутреннего комфорта, гармонии с миром.



➔ **Группа ЛСР начала строительство и открыла продажи** квартир в жилом комплексе «Три ветра» общей полезной площадью 54 тыс. кв. м. Проект реализуется на участке площадью 3 га в Приморском районе Санкт-Петербурга. Как сообщили в пресс-службе компании, жилой комплекс «Три ветра» объединит три 13-этажных дома, где будет представлен широкий выбор квартир: от однокомнатных до шестикомнатных площадью от 39,61 до 178,86 кв. м. Квартиры будут передаваться покупателям как с полной чистовой отделкой, так и без отделки. Реализация проекта ведется в соответствии с 214-ФЗ. Ввод в эксплуатацию жилого комплекса запланирован на середину 2016 года.

➔ **Компания Engel & Volkers вывела на рынок жилой комплекс «Петроградце»**, который возводится в Петроградском районе на ул. Льва Толстого, говорится в сообщении портала **asinfo.ru**. В жилом комплексе бизнес-класса «Петроградце» запроектировано 40 квартир, включая четыре пентхауса с эксплуатируемой кровлей. Площадь квартир составит от 41 до 145 кв. м. Для автовладельцев предусмотрен автоматизированный паркинг, рассчитанный на 53 парковочных места. Реализация квартир в комплексе ведется по ФЗ-214. Срок ввода новостройки в эксплуатацию – I квартал 2016 года.

➔ **Комитет по строительству Петербурга определил подрядные организации**, которые построят в Петербурге шесть детских садов, сообщает портал **asinfo.ru**. В комитете отметили, что новое дошкольное учреждение на 200 воспитанников будет построено на ул. Кораблестроителей. Подрядчиком работ выступит ООО «СЗСМЭУ». Детский сад на Суздальском шоссе, рассчитанный на 140 мест, возведет ООО «Спецстроймонтаж». Для 185 дошкольников Металлостроя детский сад построят ООО «Прогресс». Детский сад на 190 мест появится в Приморском районе, в квартале 63 на Яхтенной ул., участок 1. Его возведет ООО «Строй-Терминал». ЗАО «Трест 101» реализует проект дошкольного образовательного учреждения на Морском пр., а ООО «СК ЦФО Лубянка» – в Калининском районе, на Пискаревском пр. Шесть детских садов предполагается сдать в эксплуатацию в конце 2016 года.

➔ **По данным Банка России, в январе-феврале 2015 года выдано 92 063 ипотечных кредита** на общую сумму 150,1 млрд рублей, что составляет 78% от уровня января-февраля 2014 года в количественном и 76% в денежном выражении. Как сообщает Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), в феврале темпы падения рынка ипотечного кредитования ускорились: было выдано 49 038 кредитов на сумму 79,6 млрд рублей, что на 33% меньше февраля 2014 года. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,63 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года. Средняя ставка по выданным в феврале 2015 года кредитам составила 14,7% годовых, что является максимальным значением с сентября 2009 года. В АИЖК отметили, что нестабильность на финансовом рынке пока не отразилась на вводе жилья.

Опасная категория

Вероника Маслова / Рынок обязательного страхования ответственности владельцев опасных объектов продолжает сокращаться. Сборы в 2015 году могут снизиться на 15%, а выплаты, напротив, подрасти.

Рынок обязательного страхования ответственности владельцев опасных объектов (ОС ОПО) в Санкт-Петербурге в 2014 году сократился на 17,5% по сравнению с 2013 годом – с 450 млн до 372 млн рублей. А если добавить Ленинградскую область, то по двум субъектам снижение составило 20% до 414 млн рублей. В Санкт-Петербурге к 2015 году договоры страхования заключили практически все владельцы ОПО, по сборам город стабильно занимает второе место после Москвы (5,59% от общих сборов по России).

Прежде всего, снижение сборов связано с применением страховщиками понижающего коэффициента уровня безопасности объекта, объясняет генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Так, с 1 января 2014 года страховщики, используя понижающие коэффициенты, могут снизить базовый тариф до 30% (ранее было до 10%). Уровень безубыточности в 2014 году составил 0,7, а с 2016-го снизится до 0,6, что также существенно понизит премию.

Кроме того, продолжается пересмотр и укрупнение перечня опасных объектов, подлежащих страхованию и плановым проверкам, добавляет руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» Виталий Овсянников. В результате какие-то объекты выводятся из категории опасных и, как следствие, не страхуются.

По словам директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге Владимира Храбрых, сокращение премий характерно для рынка всего Северо-Западного региона, зато объем выплат по ОС ОПО в 2014 году остался примерно на том же уровне и составил 256 млн рублей. Большая часть убытков на опасных объектах произошла в результате аварий при ведении горнорудных работ (на шахтах, рудниках), падения грузоподъемных механизмов и их частей, а также аварий тепловых сетей.

В сложившейся экономической ситуации, когда некоторые страховые компании «выходят из игры», будет повышаться концентрация страхового рынка, считает генеральный директор «РЕСО-Гарантия» Дмитрий Большаков. Он не ожидает роста



Пожар на опасном объекте также является страховым случаем

сборов по этому виду страхования ни в Санкт-Петербурге, ни в стране в целом: число опасных объектов не увеличивается, происходит лишь переформирование документации на некоторые опасные объекты, например при их реорганизации. По прогнозам «Ингосстраха», в 2015 году падение рынка составит примерно 20%.

Объем страховых сборов вряд ли вырастет, а вот вероятность наступления страхового случая может увеличиться, полагает андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности «Либерти Страхование» Мария Уткина. Как показывает практика, в период экономического кризиса многие предприятия уменьшают свои расходы путем сокращения персонала, в том числе отвечающего за промышленную безопасность, снижения расходов на содержание опасного производственного объекта, что нередко увеличивает риск возникновения чрезвычайной ситуации на предприятии.

В феврале правительство РФ предложило освободить предприятия, владеющие опасными объектами, от страхования ответственности на два года, чтобы сни-

зить нагрузку на их бюджеты в кризисное время. Но позднее отказалось от этой инициативы. Реализация этой меры могла бы привести к миллиардным потерям страховщиков, а потерявшие от происшествий на опасных объектах не получили бы возмещения за ущерб жизни, здоровью и имуществу. «Полагаю, точка поставлена. Такая мера противоречит декларируемой государством политике защиты интересов граждан. Отсутствие обязательного страхования ОПО приведет или к необходимости оплаты ущерба владельцем ОПО, или в случае недостаточности средств у владельца ОПО – государством», – отмечает господин Овсянников.

Он добавляет, что до сих пор страхованием не удалось охватить все объекты повышенной опасности в России. Проблема будет полностью решена после старта информационной системы, позволяющей обмениваться данными между страховыми компаниями, НССО и Ростехнадзором. В результате владельцы объектов, не оформившие полис, будут автоматически получать штраф, и это серьезно улучшит ситуацию на рынке.

Сборы по ОС ОПО в Санкт-Петербурге, 2013 год

Топ-10 – крупнейшие страховые компании
Санкт-Петербург, 2013 год, 12 месяцев / Поступления накопительным итогом
Страхование ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте

№	Рег. номер	Название	Город	(тыс. рублей + % от всего рынка)
1	1208	СОГАЗ	Москва	116 058 (25,80%)
2	977	Росгосстрах	Люберцы	77 689 (17,27%)
3	928	Ингосстрах	Москва	56 375 (12,53%)
4	1209	РЕСО-Гарантия	Москва	41 977 (9,33%)
5	621	ВСК	Москва	20 788 (4,62%)
6	1284	Группа «Ренессанс Страхование»	Москва	17 083 (3,80%)
7	2708	Чрезвычайная страховая компания	Москва	16 585 (3,69%)
8	2239	АльфаСтрахование	Москва	16 436 (3,65%)
9	1820	ГУТА-Страхование	Москва	12 920 (2,87%)
10	1307	Согласие	Москва	10 103 (2,25%)
				Итого: 386 014 (85,82%)
				Остальные: 63 791 (14,18%)
				Всего по рынку: 449 805 (100%)

Источник: данные страхового надзора ЦБ РФ

Сборы по ОС ОПО в Санкт-Петербурге, 2014 год

Топ-10 – крупнейшие страховые компании
Санкт-Петербург, 2014 год, 12 месяцев / Поступления накопительным итогом
Страхование ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте

№	Рег. номер	Название	Город	(тыс. рублей + % от всего рынка)
1	1208	СОГАЗ	Москва	108 998 (29,33%)
2	977	Росгосстрах	Люберцы	64 720 (17,41%)
3	1209	РЕСО-Гарантия	Москва	44 320 (11,93%)
4	928	Ингосстрах	Москва	27 168 (7,31%)
5	621	ВСК	Москва	18 932 (5,09%)
6	2239	АльфаСтрахование	Москва	17 647 (4,75%)
7	1284	Группа «Ренессанс Страхование»	Москва	16 434 (4,42%)
8	2708	Чрезвычайная страховая компания	Москва	14 059 (3,78%)
9	290	Альянс	Москва	8836 (2,38%)
10	1307	Согласие	Москва	6276 (1,69%)
				Итого: 327 390 (88,09%)
				Остальные: 44 256 (11,91%)
				Всего по рынку: 371 646 (100%)

Источник: данные страхового надзора ЦБ РФ

Застройщики не поделили Константиновское

Максим Еланский / СК «НАВИС» ведет судебную тяжбу с компанией «Балтпродком». Застройщик взыскивает с партнера более 100 млн рублей, вложенных в развитие масштабного малоэтажного комплекса на Петергофском шоссе.

В Арбитражном суде Петербурга и Ленинградской области на этой неделе продолжится рассмотрение дела о конфликте двух застройщиков крупного малоэтажного жилого комплекса «Константиновское». Данный поселок расположен на Петергофском шоссе на площади 20 га. За достаточно длительный срок в нем было реализовано пять очередей строительства. Возведение шестой очереди комплекса, еще не начавшись, обросло судебными тяжбами.

Согласно материалам дела, осенью 2014 года ООО «Строительная компания «НАВИС» обратилась в арбитражный суд с двумя исками к ООО «Балтпродком». В их рамках организация требовала от партнера возврата чуть более 100 млн рублей, вложенных в развитие проекта на Петергофском шоссе.

Как отмечается в судебных документах, «Балтпродком» – основной застройщик и основатель ЖК «Константиновское». В 2013 году организация в качестве инвестора и заказчика шестой очереди комплекса привлекла компанию «НАВИС». По условиям соглашения также «НАВИС» должна была сама или с помощью субподрядчиков выполнить работы по проектированию и строительству жилых домов шестой очереди общей площадью около 50 тыс. кв. м, а также детского сада на 90 мест. Между тем в 2014 году «Балтпродком» решил отказаться от услуг партнера и расторг инвестиционный договор.

По словам генерального директора СК «НАВИС» Александра Львовича, в прошлом году «Балтпродком» был продан инвестором из Москвы. «Новые собственники организации отказались от выполнения своих обязательств по отношению к нашей компании. Мы вынуждены были в установленном порядке возвращать вложенные инвестиции, так как уже начали работать над проектом жилого комплекса. В частности, занимались проектированием, а также разработкой, согласованием и утверждением градостроительной документации», – уточнил он.

Стоит добавить, что у компании «Балтпродком», с представителями которой «Строительному Еженедельнику» не уда-



Судебные споры застройщиков могут отражаться на скорости реализации проектов

лось связаться по телефону, достаточно интересная история появления основной части «константиновских» земель. Организация получила их в 1992 году распоряжением первого мэра Петербурга Анатолия Собчака для строительства агрокомплекса. За последующие 10 лет объект так и не был построен, зато в начале 2000-х на данной площадке начали возводиться коттеджи.

С 2003 по 2005 год КУГИ пытался отобрать у застройщика землю из-за нарушения условий инвестдоговора, однако проиграл в суде. Площадка по праву долгосрочной аренды осталась у «Балтпродкома» без каких-либо обязательств перед городом по ее застройке. В 2010 году ЖК «Константиновское» попало в скандальную хронику из-за тяжбы застройщика с Минобороны. Военное ведомство через суд пыталось добиться передачи в федеральную собственность 34 квартал комплекса, в строительство которых вложило деньги. Из-за данного спора семь военнослужащих, проживающих в данном жилье, очень долго находились в подве-

шенном состоянии из-за того, что не было правоустанавливающих документов на недвижимость.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, данный конфликт достаточно типичен для строителей. «Исход процесса будет зависеть от того, насколько полно «НАВИС» сможет доказать суду свои затраты на уже проведенные работы. Вероятнее всего, суд и каждая из сторон будут требовать проведения специальной экспертизы», – подчеркнул он.

цифра

112 млн рублей

требует СК «НАВИС» от компании «Балтпродком» как сумму вложенных средств в проектировку и строительство ЖК «Константиновское»

НОВОСТИ

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил без изменения** решения судов нижних инстанций по иску ЗАО «Молодежный культурно-оздоровительный комплекс «Кыргызстан» к правительству Петербурга. Согласно документам дела, в 2009 году представители «Кыргызстана» получили предварительное добро на строительство развлекательно-оздоровительного комплекса в пос. Ушаково Курортного района Петербурга. Однако в 2010 году город принял решение отказать компании в строительстве из-за изменения правил использования данного земельного участка. Компания последние несколько лет пыталась признать незаконным отказ от согласования проекта, доводя процесс до федерального арбитража. Кассационная инстанция пришла к выводу, что строительство данного комплекса нарушает градостроительные нормы, а значит, отказ чиновников согласовать проект законен.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «Петербургтеплоэнерго» к ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района». В его рамках поставщик тепла с управляющей компанией взыскал 65,5 млн рублей как долг по оплате горячей воды. Из материалов дела следует, что ответчику с октября по декабрь 2014 года истцом был произведен отпуск тепловой энергии на общую сумму 147 млн рублей, однако оплата ее поставки была произведена только частично. Отметим, что «Жилкомсервис № 2 Петроградского района» – одна из крупных отраслевых компаний города. В подчинении УК находятся свыше 500 домов, в организации работают более 300 человек.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял решение ввести в ООО «Дивный град»** процедуру наблюдения. Судебное ведомство определило внешнего управляющего банкротящейся компании, отчет которого о финансовом состоянии организации будет заслушан 14 августа. Отметим, что «Дивный град» специализируется на строительстве и капитальном ремонте дорог. Компания неоднократно выигрывала тендеры на ремонт дорожной сети в Петербурге, Ленинградской области. В феврале текущего года организация подала иск о собственном банкротстве. Из заявления компании и данных бухгалтерского баланса по состоянию на 30.09.2014 следует, что обязательства, не оспариваемые должником, составляют 1,2 млрд рублей, в том числе перед бюджетом – 402 тыс. рублей, размер дебиторской задолженности составляет 371 млн рублей, имущество и основные средства у организации отсутствуют.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области признал ООО «Петропроект» банкротом.** В организации на шесть месяцев введено конкурсное производство и определен управляющий. ООО «Петропроект» образовано в 2002 году. Компания специализировалась на проектировании и строительстве объектов нефтегазового комплекса. В том числе принимала участие в технической модернизации Петербургского нефтяного терминала, Мурманского торгового порта, выполняла ряд работ в порту «Усть-Луга» и т. д.

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция заказных работ по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры»** проводит конкурс по воссозданию колокольни храма Серафима Саровского в Петергофе. По данным КГИОП, здание построено в 1904–1910 годы, во время войны частично разрушено. В 1960-е приспособлено под склад, в 1994 году возвращено церкви. В задачи подрядчика входит воссоздание колокольни, разборка поздних стен и перекрытий, восстановление исторической геометрии и отделки фасадов, металлических лестниц, в том числе винтовой, и многое другое. Стоимость работ определена в сумму 27,5 млн рублей. Прием

заявок идет до 17 апреля, исполнителя выберет 5 мая. Работы следует завершить до 10 октября текущего года.

➔ **ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявила аукционы** на ремонт двух улиц в Колпино. В рамках работ по капитальному ремонту Колпинской ул. и Понтоного проезда победителям аукционов предстоит провести ремонт дорожной одежды, довести параметры дороги до нормативных показателей, а также обустроить недостающие тротуары. Общая начальная максимальная цена контракта по двум адресам составляет 63,67 млн рублей. Итоги аукционов будут

подведены в конце апреля. Приступит к капитальному ремонту улиц планируется с наступлением благоприятных погодных условий.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявило аукцион** по определению подрядчика текущего ремонта Ушаковского и Ириновского мостов. Конкурс проводится повторно, поскольку результаты предыдущего аукциона, объявленного в январе 2015 года, были отменены решением УФАС по Петербургу из-за жалоб его участников. Стартовая цена договора составляет 35,9 млн рублей. Заявки принимаются до 16 апре-

ля, аукцион назначен на 27 апреля. Работы по объектам должны быть завершены не позднее 30 ноября 2015 года.

➔ **ФГБУК «Большой Санкт-Петербургский государственный цирк» подвело итоги** конкурса по воссозданию купола для цирка на Фонтанке. Работы на объекте проведет ООО «Стройкомплект» за 59,1 млн рублей. Стартовая цена тендера составляла 59,4 млн рублей. Также на контракт претендовало ООО «Львы Петербурга». Конкурсное задание предусматривает продолжение работ по воссозданию утраченного исторического и архитектурно-художественного облика.

Увольнение по-крупному

Екатерина Костина / По мнению аналитиков, топ-менеджеры при сокращении персонала в кризис находятся в меньшей зоне риска, чем остальные сотрудники организации. Чаще всего руководящему звену в тяжелые времена урезают какие-то дополнительные выплаты и премии. ➔

Ольга Чекалдина, старший аналитик рекрутингового портала Superjob.ru, рассказала, что если дело доходит до сокращений в компании, то в первую очередь им подвергается обслуживающий персонал и сотрудники направлений, не влияющих напрямую на прибыль компании. А вот увольнения топ-менеджеров, по ее словам, могут быть связаны с ликвидацией бизнеса, функциональных направлений либо с неэффективной работой. «В остальных случаях оптимизация происходит за счет коррекции материальных мотивационных схем. Возможна схема применения отложенных бонусов, по согласованию сторон их выплата откладывается на неопределенный срок до восстановления бизнеса. Также может снижаться переменная часть дохода при сохранении фиксированной части или может происходить урезание высокого фикса и увеличение переменной части в структуре заработной платы, что стимулирует к более эффективной работе», – пояснила эксперт.

Екатерина Складенко, руководитель пресс-службы HeadHunter Северо-Запад, сослалась на исследование, проведенное в январе-феврале текущего года среди участников «Банка данных заработных плат HeadHunter». В опросе участвовало 719 представителей российских и иностранных компаний. «Согласно исследованию, доля компаний, планирующих увеличивать численность персонала (26%), даже превышает долю компаний, плани-

рующих его сокращение (20% компаний). При этом сокращения не будут массовыми – в пределах 10-15%. Что же касается топ-менеджмента, то эта категория персонала попадает в меньшую зону риска, чем остальные, – комментирует Екатерина Складенко. – 77% респондентов отметили, что изменения численности штата не коснутся топ-менеджмента, только 2% компаний планируют сокращения этой категории персонала. Это подтверждает и другой опрос HeadHunter, проведенный среди 9 тыс. работающих россиян:

Наличие только «золотого парашюта» не гарантирует лояльности выбывающего из штата менеджера

топ-менеджеры всех отраслей наряду с юристами и представителями некоммерческих организаций меньше всего опасаются сокращений сегодня. При этом среди линейного персонала показатель по плану на сокращения составляет 9%, среди рядового персонала и специалистов – 12%. Однако и набирать руководящий состав в нынешних условиях планируют гораздо меньше компаний. Об этом говорят только 5% респондентов, принявших участие в опросе».

Зачастую оптимизация затрат на управленческий персонал компании связана

с объединением обязательств по нескольким взаимозависимым направлениям в руках одного менеджера. Ольга Чекалдина говорит, что если какое-либо направление признается не ключевым, то возможна интеграция с другими (с потерей некритичных функций). «Например, интеграция продаж и маркетинга. В этом случае ответственность ляжет на менеджера, возглавляющего направление, напрямую влияющее на доходность бизнеса (коммерческий директор берет на себя частичный функционал директора по маркетингу). Кроме

того, возможны случаи объединения региональных подразделений под управлением одного топ-менеджера. В любом случае интеграция направлений сопутствует расставанию с тем или иным руководителем», – поясняет госпожа Чекалдина.

По мнению экспертов, с формальной точки зрения процессы увольнения одинаковы как для высшего эшелона, так и для рядовых сотрудников. Ольга Чекалдина отмечает, что главное при расставании с топ-менеджером – это дипломатия. «Руководитель высшего эшелона располагает конфиденциальной информаци-

ей о бизнесе. Необходимо добиться того, чтобы менеджер ушел, сохранив лояльность к компании. Здесь большое значение будет иметь грамотное финальное интервью, причем не только с эйчаром, а, возможно, и с генеральным директором или собственниками бизнеса. Наличие только «золотого парашюта» не гарантирует лояльности выбывающего из штата менеджера, следует убедиться и при необходимости повлиять на сохранившееся позитивное отношение к компании», – прокомментировала эксперт.

По ее словам, в ТК РФ зафиксированы компенсации в размере трех ежемесячных окладов для руководителя организации, его заместителей и главного бухгалтера в случае смены собственника. Так же производятся выплаты при официальных сокращениях. Остальные компенсации в коммерческом секторе оговариваются при найме менеджера. Ольга Чекалдина отметила, что практика использования «золотых парашютов» набирала обороты в последние годы. «Верхняя планка такой компенсации не закреплена. Размер выплат зависит от уровня оклада топ-менеджера и устанавливается в соответствии с договором, гарантирующим определенный размер этих выплат и остается исключительно между компанией и наемным управленцем. Но учитывая, что средний размер фиксированной части ежемесячных зарплат топ-менеджеров находится в пределах 150-250 тыс. рублей (а в крупных компаниях значительно превышает данный уровень), «золотой парашют» может быть весьма значительным», – утверждает госпожа Чекалдина.

Екатерина Складенко добавляет, что увольнение топ-менеджера сопровождается дополнительными рисками для компании, поэтому «золотой парашют» служит некоторой моральной гарантией, когда увольняется первое лицо компании, ранее имевшее полный доступ к конфиденциальной информации о бизнесе организации.

мнение



Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института СПбПУ:

➔ В условиях кризиса часть направлений деятельности организации может оказаться малоприбыльной. Ведущий это направление менеджер может быть лишен надбавок, что стимулирует его к оптимизации деятельности или к увольнению. Топ-менеджеров обычно сокращают, используя кризис как повод, а не причину. В результате кризисных явлений стоимость качественных работников на рынке труда снизилась. Это позволяет собственнику активно менять управленческий персонал и расширять его функции, сокращая число топ-менеджеров. Если речь идет об увольнении, то это нужно делать по закону, что и есть правильно. А размер выплат должен работать на имидж компании в глазах остающихся работников и обеспе-

чить лояльность уволенного по отношению к организации. Ибо обиженный сокращением топ-менеджер может натворить бед.

Еще один прием – не увольнять человека, а обучить его новому виду деятельности, направив его на переподготовку с сохранением основной части оклада. А после переподготовки бросить бойца в прорыв на новом участке фронта. У Инженерно-строительного института СПбПУ есть программа профессиональной переподготовки «Экономика и управление в строительстве», которая готовит топ-менеджеров. По этому направлению мы сотрудничаем с компаниями «ИРБИС», «Стройпроект», Группа ЛСР, ГК «Эталон», «ЮИТ», НСС. Скоро мы планируем запустить новую программу – «МВА в строительстве».

➔ Какие бонусы в вашей компании предусмотрены при увольнении топ-менеджера?



Источник: данные HeadHunter

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Проверено
временем!
Необходимо
каждому
профессионалу!

Подробная информация
по тел. 605-00-50, podpiska@asninfo.ru



Акция
для подписчиков

с 1 апреля по 31 мая



ОБЩЕСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
ФРОНТ

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН
по жилищным вопросам
938-22-94

Слишком долгий срок для инвестора

Денис Кожин / С 1 января 2016 года с трех до пяти лет увеличивается срок владения недвижимостью, по истечении которого доходы от ее продажи полностью освобождаются от налога. Участники рынка надеются, что эта норма несущественно повлияет на долю инвестиционных покупок жилья. ➔

Начиная с 1 января 2016 года вступают в силу поправки к Налоговому кодексу, целью которых является увеличение налоговой нагрузки для физических лиц, осуществляющих реализацию недвижимости. Данные поправки распространяются на налогообложение доходов от продажи любой недвижимости, а не только жилых помещений.

Если владелец продает объект до истечения срока, налог в размере 13% возьмут с суммы не менее 0,7 от кадастровой стоимости жилья.

Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема», полагает, что налоговые новшества вряд ли повлияют на рынок инвестпокупок. Она подсчитала, что на все разновидности инвестиционных целей, включая квартиры под сдачу в аренду, детям на будущее, для сохранения денег и в том числе на перепродажу, приходится около 10-15% сделок: «Кроме того, в кризис количество инвесторов сокращается – покупки на нулевом или начальном этапе строительства несут в себе повышенные риски. Так что, на мой взгляд, для обозримого будущего это нововведение не критично».

Екатерина Болдинова, старший юрист практики налогового и таможенного права юридической фирмы «ЮСТ», напоминает: «Продавцы квартир долгие годы весьма успешно обходили ранее существовавший порог налогового вычета при продаже квартир со сроком владения до трех лет в размере 1 000 000 рублей. В таких случаях в договоре купли-продажи недвижимости могла устанавливаться цена в раз-



Многие квартиры покупаются все-таки не для перепродажи, а для собственного проживания или для сдачи в аренду

Виктория Цытрина, директор юридического департамента группы компаний «Эталон», также полагает, что само по себе изменение данных норм не повлияет существенно на долю инвестиционных квартир. «Во-первых, при уплате налога доходы, полученные от продажи недвижимости, уменьшаются на сумму расходов, связанных с приобретением данного имущества, а во-вторых, у налогоплательщиков существует большое количество

Екатерина Запороженко, директор УК Docklands, отмечает, что регионам предоставлено право законом субъекта РФ уменьшать минимальный срок владения недвижимостью до нуля. «Кроме того, теперь в п. 17.1 ст. 217 НК РФ говорится об освобождении от обложения НДФЛ не каких-то определенных видов недвижимости (например, квартир, земельных участков и т. п.), а недвижимого имущества вообще, без конкретизации, включая доли в нем. Таким образом, по сравнению с действовавшей редакцией п. 17.1 ст. 217 НК РФ от обложения НДФЛ с 01.01.2016 будет освобождаться большее количество объектов недвижимого имущества. Изменение данной нормы никак не повлияет на рынок инвестиционных покупок строящегося жилья, такие инвестиции по-прежнему останутся выгодными. Инвесторы ориентируются на срок окупаемости, равный 6-7 годам», – рассуждает госпожа Запороженко.

Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», добавляет: «Так как многие квартиры покупаются все-таки не для перепродажи, а если и не для собственного проживания, то для сдачи в аренду или более поздней продажи, то каких-то дополнительных сложностей вряд ли стоит ожидать. Конечно, те инвесторы, которые рассчитывают продать квартиру по большей стоимости до сдачи дома госкомиссии, могут пострадать. Но доля таких покупок весьма незначительна».

Гораздо более серьезное влияние на долю инвестиционных квартир могло бы оказать введение налога на недвижимость

мере 1 000 000 рублей, а оставшаяся часть стоимости передавалась покупателем продавцу на основании расписок «за ремонт», «установку кондиционеров», «встроенную мебель», «сантехнику». Налоговые органы до поры до времени закрывали на это глаза. Сейчас ситуация может коренным образом измениться, поскольку налог при продаже квартиры до истечения минимального срока владения уплачивается исходя из кадастровой стоимости квартиры. Имея соответствующие данные (а налоговый орган будет получать и собирать их для расчета налога на имущество, который также теперь зависит от кадастровой стоимости недвижимости), налоговый орган, конечно же, будет их сравнивать с заявленной продавцом стоимостью проданной недвижимости и в случае их несоответствия доначислять налог. Что касается влияния этих изменений на рынок инвестиционных покупок строящегося жилья, то, возможно, они отпугнут часть потенциальных инвесторов. Однако необходимо помнить, что такого рода инвестиционные приобретения чаще осуществляются для целей последующей сдачи недвижимости в аренду, а не для перепродажи. Поэтому вряд ли доля «инвестиционных» покупателей в таких условиях изменится более чем на 10-15%.

законных способов уменьшить свои налоговые обязательства (например, в Санкт-Петербурге ставка налога для таких предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, составляет всего 7% от полученной прибыли, кроме того, активно обсуждается возможность введения налоговых каникул для предпринимателей и т. д.)», – перечисляет госпожа Цытрина. По ее мнению, гораздо более серьезное влияние на долю инвестиционных квартир могло бы оказать введение налога на недвижимость или существенное увеличение налога на имущество, однако данные инициативы пока не получили своего воплощения на практике.

МНЕНИЕ



Виктория Цытрина, директор юридического департамента группы компаний «Эталон»:

➔ В целом инвестиционная активность на рынке строящейся недвижимости будет сохраняться, так как на сегодняшний день для частных лиц существует не так много способов надежного вложения денежных средств (если речь идет о денежных средствах в размере, сопоставимом со стоимостью одной или нескольких квартир).

НОВОСТИ

Новые горизонты для инвесторов

Денис Кожин / Аналитики рынка полагают, что после увеличения срока «налоговой заморозки» для продажи жилья инвесторы сместят свой интерес в сторону объектов коммерческой недвижимости.

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besa в Санкт-Петербурге, считает, что, несмотря на устранение лазеек, позволяющих частным инвесторам извлекать прибыль с продажи жилой недвижимости, купленной ими на этапе котлована, инвестиции в недвижимость всегда будут самым выгодным способом вложения средств и получения постоянной доходности.

«Альтернативными инвестиционно привлекательными сегментами для небольших инвесторов могут стать вложения в коммерческие помещения в новостройках и в новый развивающийся сегмент рынка – апартаменты», – уверена госпожа Скаландис.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что налоговые новшества все-таки могут сократить спрос на инвестиционные покупки жилой недвижимости, доля которых остается по-прежнему значительной, особенно в элитном сегменте. «Инвестиции в недвижимость остаются одним из самых популярных средств для сохранения сбережений. Но тут важно разделять виды инвестиций. Для тех, кто приобретает квартиры в строящихся домах не с целью быстрой перепродажи, а просто как способ сохранить деньги, эти изменения не будут так актуальны. Так же как и для тех, кто уже совершил покупку», – отмечает она.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», с этим согласен: «Рост фискальной нагрузки (увеличивается срок владения недвижимостью, по истечении которого доходы от ее продажи полностью освобождаются от налога, плюс растет налог на недвижимость из-за переоценки по кадастру) действительно приведет к сокращению инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости. Собственно, это уже привело к тому, что цены на квартиры первичного и вторичного рынка за 2014 год почти не выросли. Судя по всему, отток инвестиций будет на фондовый рынок РФ, ЕС и США. Отчасти во вклады, учитывая привлекательные рублевые ставки».

Максим Gladikh-Rodionov, генеральный директор аудиторской компании «Верность», резюмирует: «Немаловажное значение для тех, кто собирается инвестировать в недвижимость (что достаточно рискованно в настоящий момент), приобретает возможность быстро распорядиться этой недвижимостью в случае изменения конъюнктуры. И здесь, конечно, увеличение срока владения сыграет свою негативную роль. Пять лет в нашей стране – это долго, и рисковать своими деньгами вряд ли кто-то захочет. Еще один немаловажный фактор – снижение цен на аренду жилья (по некоторым данным, достигающее 20%). Все это говорит нам о том, что недвижимость сейчас не является привлекательным объектом для инвестиций вообще».

Россияне отказываются от зарубежной недвижимости

Роман Русаков / Объем сделок по приобретению россиянами зарубежной недвижимости за последние несколько месяцев упал на десятки процентов. Ослабевший рубль делает подобные приобретения слишком дорогими для россиян.

Для тех, кто получает заработную плату в рублях, недвижимость за рубежом после осенней девальвации национальной валюты выросла в цене в два раза. Некоторые потенциальные покупатели были вынуждены отложить совершение сделок и занять выжидательную позицию до тех пор, пока курс национальной валюты не придет к докризисному уровню. «Популярные с точки зрения покупки недвижимости направления не изменились: элитное жилье в Лондоне и его окрестностях, на Лазурном берегу и горнолыжных курортах Италии, недвижимость среднего сегмента покупается в Болгарии, Черногории и Испании. Кроме того, россияне стали инвестировать в недвижимость, находящуюся в ОАЭ и Германии», – говорит Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besar.

В NAI Besar падение объемов сделок с зарубежной недвижимостью оценивают в 20%.

Эконом-вариант на продажу

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, впрочем, отмечает, что кризис повлиял не на все категории россиян, покупающих недвижимость за рубежом: «Здесь все зависит от класса приобретаемой или приобретенной недвижимости за рубежом. Если говорить о сегменте де-люкс, о самом дорогом предложении, спрос на него остается всегда примерно одинаковым». При этом госпожа Конвей признает, что часть собственников избавляется от недвижимости за рубежом из-за дороговизны содержания. «Но тут речь идет, скорее всего, не о самом высоком сегменте недвижимости. Спрос на элитную недвижимость самого высокого уровня не падает – это недвижимость в Лондоне, выдающихся локациях Лазурного побережья, в лучших районах Италии, Швейцарии», – отмечает она.

«Действительно, в последнее время собственники стали выставлять на продажу свою зарубежную недвижимость. В основном это эконом-варианты. Дело в том, что в связи со скачками курсов валют и резким падением рубля выросла стоимость содер-



жания жилья. И если раньше эти расходы были посильные, то сейчас уже нет. И, к сожалению, покупателей на подобную недвижимость найти сейчас крайне трудно», – согласна с коллегой Анжелика Цой, руководитель направления «Зарубежная недвижимость» АН «Итака».

«Есть случаи, когда наши соотечественники избавляются от недвижимости в Лондоне. Во-первых, после введения санкций против некоторых чиновников на рынке прошел слух о «срочной продаже» нескольких домов «русскими». Связано это скорее не с дороговизной содержания, а с обслуживанием ипотеки или выплатой очередного взноса при покупке «офф-план». Несмотря на то что в Британии сейчас самые выгодные предложения ипотечного кредитования за последние 20 лет, для российских инвесторов, которые обслуживают кредиты своими рублевыми доходами, затраты на выплаты по процентам ипотеки фактически увеличилась вдвое. Во многих случаях это и является предпосылкой для срочной продажи жилья. Однако это характерно для недвижимости стоимостью до 2 млн

фунтов, что же касается элитного жилья (скажем, более 5 млн), владельцы такой недвижимости имеют достаточно валютных доходов и резервов, поэтому для них Лондон по-прежнему остается наиболее привлекательным и стабильным рынком для дальнейших инвестиций», – уверен Дмитрий Закиров из агентства недвижимости «ЛонГрад».

Госпожа Цой также отмечает, что в этом году принципиально изменились запросы потенциальных покупателей недвижимо-

сти за рубежом. Если раньше целью покупки было приобретение второго дома «для себя», то сейчас интересуются в основном недвижимостью для сдачи в аренду, резюмирует эксперт.

Переждать «темную полосу»

По данным АН «Итака», в докризисные времена популярностью пользовались такие страны, как Болгария, Испания, Италия, Кипр, сейчас в лидерах Германия, Англия и Венгрия. «В Германии, например, можно приобрести квартиру по цене комнаты в Петербурге, причем с возможностью кредита под 2,5-3% годовых. В России аналогичных предложений нет. Венгрия же интересна с точки зрения получения вида на жительство», – рассуждает госпожа Цой.

При этом эксперты отмечают, что деньги, которые россияне не потратили на приобретение недвижимости за границей, вряд ли будут потрачены на покупку жилья в России. «Решение о покупке зарубежной недвижимости – это принципиальный шаг. Перед покупателем не стоит вопрос, что лучше: дом под Приозерском или в Финляндии, в Анапе или на Коста-дель-Соль. Он на этот вопрос себе давно ответил, поэтому вряд ли захочет капитально вкладываться в строительство в России. Думаю, предпочтет переждать «темную полосу». И это, на мой взгляд, относится как к людям со скромными запросами, так и к тем, кто имеет уже несколько «запасных аэродромов», – считает Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема».

МНЕНИЕ



Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема»:

– Думаю, что деньги россиян, предназначавшиеся для покупки зарубежной недвижимости, имеют очень небольшой шанс осесть на рынке городской недвижимости. Скорее будут переведены в более ликвидный продукт – валюту. Во всяком случае если человек задумывался о покупке домика на Средиземном море, у него больше шансов реализовать мечту, имея накопления в валюту.

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

13.04.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Технологии и материалы: Теплоизоляция

20.04.2015

- Точки роста: Центральный район
- Технологии и материалы: Демонтаж

27.04.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок металлопластиковых окон

04.05.2015

- Управление и рынок труда
- Технологии и материалы: Модульные здания
- Коммерческая недвижимость

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

9 апреля
Игорь Павлович ПАХОРУКОВ,
генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга

Михаил Константинович ЗАРУБИН,
генеральный директор ЗАО «47 Трест»

10 апреля
Андрей Сергеевич БОНДАРЧУК,
председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

11 апреля
Мария Витольдовна ДАРТАУ,
президент ГК «Единые Решения»

Елена Львовна КУДРЯВЦЕВА,
директор НП СРО «Строительный союз Калининградской области»

12 апреля
Мария Владимировна ГОЛУБЕВА,
член совета директоров, административный директор ГК «Единые Решения»

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Экономика Карелии с опорой на частный сектор

Михаил Немировский / Власти Карелии отчитались об итогах социально-экономического развития республики в 2014 году. Область показала характерное для всего Северо-Запада замедление темпов промышленного развития и 10% инфляцию. Возродить республиканскую экономику, по мысли чиновников, предстоит бизнесу, получившему контроль над крупнейшими промпредприятиями региона. ➔

«В течение 2014 года тенденции развития экономики региона носили неоднозначный характер», – подобную формулировку можно было заметить в годовых отчетах большинства регионов Северо-Запада. Расхожая фраза прозвучала и из уст министра экономического развития региона Валентина Чмиля. По данным чиновника, если в начале 2014 года в республике отмечался 5% рост объемов промышленного производства, то во втором полугодии влияние негативных факторов способствовало снижению объемов промышленности. В итоге региону удалось сохранить темпы промпроизводства на уровне 2013 года – показатель ИПП составил 100,3%, что, по сути, можно считать провальным результатом, ведь в 2013 году ИПП области упал на 8,7%, и в 2014 году Карелия из этой ямы так и не выбралась. Дальнейшего падения удалось избежать за счет увеличения объемов промпроизводства в обработке древесины (на 4,5%), в целлюлозно-бумажном производстве (на 18,3%), в производстве электрооборудования (на 21,4%), производстве транспортных средств и оборудования (в 2,7 раза). В целом в обрабатывающих производствах ситуация в 2014 году складывалась неоднозначно – по итогам первого полугодия индекс производства составлял 111,3%, но по итогам года снизился до 99,7%. Не удалось региону выйти на рост и в области добычи полезных ископаемых (в плюсе всего 0,1%). Как рассказал господин Чмил, на деятельности щебеночных предприятий республики негативно



Фото: Наталья Чернышова



Объем инвестиций в основной капитал снизился, но ни один инвестор республику не покинул, утверждает министр экономического развития региона Валентин Чмил

Сильно просела и строительная отрасль. Напомним, в 2013 году регион сделал внушительный рывок в объемах выполненных работ – 14 млрд рублей, что на 19% больше показателя 2012 года. А по итогам 2014 года темпы строительства снизились на 24% (12,5 млрд рублей). Власти обвиняют в этом регрессе петербургское ЗАО «ВАД», кото-

рое собственник – ОК «Русал», которая планирует создать на площадке завода Надвоицкое энергометаллургическое объединение с участием федеральных средств. Кроме того, осенью 2014 года подписано трехстороннее соглашение с руководством «СУАЛ-холдинга» и инвестором «ЭЛСО-Групп» о взаимодействии по организации производства радиаторов на площадях Надвоицкого алюминиевого завода. На базе тракторного завода при участии концерна «Тракторные заводы» будет создан инжиниринговый центр по производству лесозаготовительной техники.

Приток инвестиций заметен оживит и сферу деревопереработки. Так, в сентябре 2014 года закрыта сделка по приобретению холдингом «АФК-Система» 100% акций ОАО «Сеgezский ЦБК». Владимир Евтушенко планирует вложить не менее 30 млрд рублей в модернизацию предприятия. В декабре 2014 года нового собственника (ООО «РК-Гранд») получило и обанкротившееся ОАО «ЦЗ «Питкяранта», здесь будет построено новое производство. Помощь получит и ОАО «Кондопога», в отношении которого введена процедура внешнего управления на полтора года. Как сообщил Валентин Чмил, сейчас в регионе реализуются четыре приоритетных инвестиционных проекта в области освоения лесов, а на рассмотрении в Минпромторге лежат еще два.

справка

По данным Минэкономразвития региона, в 2015 году экономика продолжила свое падение. ИПП в январе-феврале 2015 года составил 98,7% к аналогичному периоду 2014 года. Производство нерудных строительных материалов сократилось на 43,8%, объем инвестиций в основной капитал составил только 61,1% к уровню января-февраля 2014 года. Строительных работ выполнено на 32,5% меньше уровня 2014 года.

Усиление рецессивных процессов в экономике РФ привело к снижению инвестиционной активности в республике

отразилось введение приказа Минтранса РФ от 22 января 2014 года, существенно изменившего тарифы на перевозки грузов, что привело к снижению темпов отгрузки щебня и приостановке деятельности отдельных предприятий. В целом по итогам 2014 года производство щебня снизилось на 3% по сравнению с 2013 годом и составило 17 млн куб. м.

Инвестиционная яма

Усиление к концу года рецессивных процессов в экономике РФ из-за санкционных издержек привело к снижению инвестиционной активности в республике, рассказал Валентин Чмил. Инфляция по итогам года составила более 10%. Объем инвестиций в основной капитал уменьшился почти на 14% к уровню 2014 года и составил 30,8 млрд рублей, при этом четвертая часть этой суммы – федеральные инвестиции. В 2014 году завершён ряд инвестпроектов общей стоимостью более 4 млрд рублей – это проекты в сфере малой гидроэнергетики, строительство гостиничного комплекса в Северном Приладожье, первая очередь комплекса «Лотос Плаза» в Петрозаводске и др. В министерстве находятся на рассмотрении 134 инвестиционных проекта в разной стадии реализации, уточнил чиновник.

Бизнес в помощь

Сокращение объемов отмечено в производстве машин и оборудования (на 1%), химпроме (3,7%), а металлургия рухнула на 45,8%. По словам министра, причиной тому стал сильный износ основных фондов предприятий и их низкая конкурентоспособность на рынке. И если в отчетном периоде финансовый результат по республике сократился более чем на треть, то в металлургическом производстве убытки увеличились в девять раз. Негативные показатели обусловлены проблемами на Надвоицком алюминиевом и Онежском тракторном заводах. Как рассказал Валентин Чмил, спасать предприятия, а заодно и республиканскую металлургическую отрасль предстоит частному сектору. Алюминиевый завод будет спасать

НОВОСТИ

➔ В НАО принято решение принципиально изменить подход к реализации госполномочий в сфере жилищного строительства. Теперь жилые объекты в основном будут приобретать в готовом виде, а не строить самостоятельно. Об этом рассказал руководитель Департамента строительства, ЖКХ, энергетики и транспорта НАО Алексей Кайдалов. «На первом этапе «перезагрузка» будет распространяться преимущественно на сельские поселения. Сформированные земельные участки на селе в соответствии с законодательством будут выставлены на электронные торги под жилищную застройку», – сообщил господин Кайдалов. Он отметил, что теперь приоритетными направлениями в области строительства являются подготовка земельных участков под жилищное строительство, завершение строительства ранее начатых строек на территории НАО и строительство дорог. Чиновник также рассказал о планах развития открытого акционерного общества «Нарьян-Марстрой» и государственного унитарного предприятия «Нарьян-Мардоррестрой». Так, в ОАО «Нарьян-Марстрой» необходимо проведение технического перевооружения и модернизации производства, освоение новых методов производства строительного материала, наладка выпуска готовых видов строительной продукции, активное использование программ ускоренного обновления активной части основных средств на основе предоставляемых финансовых ресурсов и использования лизинга. «Для уменьшения сроков проектирования, прохождения процедуры государственной экспертизы и ускорения начала строительства планируется разработка типовых проектов жилых домов с использованием продукции, произведенной на территории региона», – сообщил Алексей Кайдалов.

➔ Власти Калининградской области начали дополнительно изымать земли на острове Октябрьский под строительство стадиона и дорог к чемпионату мира по футболу 2018 года, изъятию подлежат более 16 га, передает asinfo.ru. Часть этих участков принадлежит садоводческому обществу, гаражному кооперативу, выставочному комплексу и производственным зданиям. По информации регионального правительства, с арендаторами и собственниками земельных участков будут заключены соглашения о возмещении убытков, с владельцами зданий – договоры о выкупе недвижимости.

➔ Власти Калининграда расторгли контракт с петербургской компанией «Мостострой № 6» по строительству очистных сооружений, сообщает asinfo.ru со ссылкой на директора МУП КХ «Водоканал» Александра Иващенко. Он также сообщил, что торги на завершение строительства объекта будут проведены в мае. Все работы планируется завершить до конца сентября. Канализационные очистные сооружения Калининграда мощностью 150 тыс. куб. м стоков в сутки строятся в рамках ФЦП к 2009 году. Изначально работы на объекте планировалось завершить к декабрю 2011 года. Впоследствии сроки неоднократно переносились. Сумма контракта, заключенного компанией, составляла 1,35 млрд рублей. По состоянию на начало года объект был готов на 95%.

Импортный цемент схлынул

Екатерина Костина / На рынке цемента Петербурга и Ленинградской области наблюдается снижение импортной продукции. По данным ЗАО «Решение», на январь 2015 года объем поставок из-за рубежа уменьшился почти в 4,5 раза. Причина – девальвация рубля, которая сделала импортный цемент малоконкурентоспособным. ➔

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», отметил, что емкость рынка цемента Петербурга и Ленинградской области по итогам 2014 года составила 4,7 млн тонн и практически не изменилась по сравнению с 2013 годом – снижение составило около 1%, то же касается и производства этого продукта, которое равняется 4,2 млн тонн.

По данным «ЕВРОЦЕМЕНТ групп», по итогам 2014 года объем потребления на рынке Ленинградской области составил 4,8 млн тонн, что на 3,2% больше, чем в 2013 году. «В связи со сложившейся экономической ситуацией в стране прогнозируется, что темпы потребления цемента в регионе в 2015 году могут быть нулевыми в случае оптимистического сценария развития рынка», – подчеркнул в компании.

В ООО «СМ ПРО» подсчитали, что в феврале 2015 года производство цемента в РФ выросло к февралю 2014 года на 1,3% и составило 3,5 млн тонн. Падение производства в январе-феврале 2015 года к такому же периоду 2014 года составило 2,2% до 6,2 млн тонн.

Аналитики ООО «СМ ПРО» констатируют, что железнодорожные перевозки цемента в РФ в феврале 2015 года уменьшились на 4,5% к соответствующему месяцу прошлого года до 1,7 млн тонн. По итогам первых двух месяцев текущего года объем трансфера цемента по железной дороге стал меньше на 5,7% к соответствующему периоду прошлого года – 3,2 млн тонн, при этом в общем объеме поставок доля перевозок цемента железнодорожным транспортом уменьшилась с 50,9 до 49,9%.

Импорт в минусе

Аналитики рынка констатируют, что с резким ростом курса евро идет исчезновение импортного цемента из стран ЕС, например Швеции, Литвы и Латвии.

По данным Александра Батушанского, доля импорта в поставках в Петербурге и Ленинградской области выросла с 12 до 14%, но с декабря 2014 года объем поставок из-за рубежа стал сокращаться и уже в январе 2015 года уменьшился почти в 4,5 раза. «Причина – девальвация рубля, которая сделала импортный цемент мало конкурентоспособным», – отметил эксперт.

По другим аналитическим данным, доля импорта цемента из стран Балтии и Беларуси на протяжении последних 2-3 лет держится на уровне 10-11%. С конца 2014 года доля поставок с заводов, находящихся на расстоянии более 1000 км от Петербурга, снизилась в два раза по сравнению с 2013 годом. Сегодня она составляет всего 7% от рынка цемента в Санкт-Петербурге и Ленобласти, констатируют аналитики.

МНЕНИЕ



Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение»:

➔ Мы не ожидаем резкого снижения объемов строительства по сравнению с 2014 годом, так как девелоперы взяли на себя значительный объем обязательств перед покупателями жилья, которые выражаются в объемах проданного жилья. Соответственно, объемы ввода 2015 года теоретически могут быть даже выше, чем в 2014 году. Падение, вероятно, коснется начала новых проектов, что будет зависеть от того, каким будет спрос на жилье в этом году. Вероятно, значительные

проблемы в отрасли начнутся во второй половине 2015-го – начале 2016 года. Вследствие девальвации можно ожидать, что объемы импорта цемента снизятся, кроме того, вероятно, «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» снизит объем поставок со своих заводов из других регионов, а объем загрузки нового завода в Сланцах может увеличиться. Поэтому даже в условиях падения рынка последствия для производства цемента в Ленинградской области могут быть не такими негативными, как для прочих предприятий по производству строительных материалов.



Цементный завод в Сланцах, ранее принадлежавший Группе ЛСР, был куплен холдингом «ЕВРОЦЕМЕНТ групп»

Новый лидер

Основным событием на рынке цемента Петербурга и Ленинградской области в 2014 году стала покупка компанией «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» предприятия Группы ЛСР в Сланцах Ленинградской области. Производительность этого завода составляет 5 тыс. тонн клинкера в сутки и 1,86 млн тонн цемента в год. Основной причиной продажи цементного предприятия является профицит цемента, который стал наблюдаться на рынке региона. А так как под собственные нужды холдинг потребляет только 40% производимой предприятием продукции, актуальнее было продать производство по рыночной цене.

Александр Батушанский рассказал, что в итоге в настоящее время «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» является основным игроком на рынке цемента региона и контролирует около 60% рынка.

Петр Донов, руководитель центра аналитических и маркетинговых исследований холдинга «ЕВРОЦЕМЕНТ групп», подтвердил, что по итогам 2014 года доля ЗАО «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» на рынке Ленинградской области достигла 60,2%, объем отгрузок цемента составил 2,9 млн тонн. Эксперт отметил, что другие основные игроки на рынке Северо-Запада – это компания Heidelberg Cement с долей 12,5% и ЗАО «МЕТАХИМ» с долей 7,8%.

По данным других экспертов, также на рынке заметны такие производители, как Савинский цементный завод, Цементная северная компания, предприятие «Цемент», входящее в группу «Ленстройреконструкция».

Петр Донов говорит, что на долю импорта в Северо-Западном регионе приходится около 25% от всего объема. «Прогнозируется, что запланированная модернизация предприятий и их переход на «сухой» способ производства ЗАО «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» к 2018 году позволит увеличить конкурентоспособность по себестоимости цемента, создав тем самым условия для поэтапного замещения импортных объемов в регионах СЗФО», – констатировал он.

Цена растет

Александр Батушанский констатировал, что в январе 2015 года цена на цемент по сравнению с январем 2014 года выросла на 4%, в то время как в декабре 2014-го по сравнению с декабрем 2013 года она была ниже на 2%.

Петр Донов отметил, что в течение 2014 года колебания цен были незначительными и по итогам года средневзвешенная цена потребления цемента составила 3873 рубля за тонну, что на 0,9% меньше, чем в 2013 году. «Сложившаяся экономическая ситуация в стране, инфляция, производственные издержки и рост тарифов

➔ Основные производители цемента на Северо-Западе, %



Источник: по данным компании «ЕВРОЦЕМЕНТ групп»

напрямую влияют на стоимость конечной продукции. Производство цемента является энергетически затратным, доставка продукции осуществляется железнодорожным и автомобильным транспортом, стоимость которого постоянно растет, а оборудование и комплектующие, необходимые для реализации модернизации цементной отрасли, пока не имеют аналогов на отечественном машиностроительном рынке и закупается за рубежом. Все эти факторы в конечном счете увеличат среднюю стоимость цемента в 2015 году», – заключил эксперт.

СТАТИ

Компания «Лафарж» выпустила на российский рынок портландцемент для дорожных и мостовых конструкций марки ПЦ500-ДО-Н. Новый продукт предназначен для возведения особо ответственных инженерных конструкций и сооружений из бетона: мостов, путепроводов, тоннелей, цементобетонных покрытий дорог, взлетно-посадочных полос и перронов аэропортов, железобетонных шпал и др. Цемент соответствует ГОСТам 10178-85, 55224-2012. Его состав разрабатывался в соответствии с актуальными стандартами и СНиПами, применяемыми в транспортном строительстве.

Бонды MirLand Development просят подождать

Никита Кулаков / Израильский девелопер MirLand Development предложил держателям бондов отложить выплаты по облигациям на 3,5 года. Эта мера позволит девелоперу снизить риски бизнеса в России в условиях кризиса. ➔

MirLand Development выпустил шесть облигационных займов. По данным компании, на конец 2014 года общий долг по ним составил 225,6 млн USD. «Решение отложить выплаты по бондам связано с беспокойством по поводу ухудшения экономической ситуации в России и девальвации рубля», – говорится в сообщении компании. Как пояснил «Строительному Еженедельнику» генеральный директор MirLand Development Роман Розенталь, часть бондов нужно погасить через два года, а часть – через шесть лет. «Но когда случился кризис, мы поняли, что ситуация в России стала менее предсказуема. Мы обратились к держателям бондов и сели с ними за стол переговоров. В результате договорились продлить заем по телу кредита на 3,5 года. За это время мы увеличим доходность бондов на 1,25% (сейчас этот показатель составляет от 5,5 до 8,5% – прим. ред.) Схема похожа на банковскую пролонгацию кредита», – пояснил он.

Роман Розенталь уточнил, что акционеры компании (контрольный пакет MirLand Development принадлежит инвестиционному холдингу Fishman Group миллиардера Елизера Фишмана – прим. ред.) готовы выпустить допэмиссию до 15 млн USD. «Так

что держатели бондов компании не только ничего не потеряют, но смогут даже заработать на этой ситуации», – отметил он.

Схему реструктуризации облигационных займов предстоит одобрить совету директоров компании, акционерам и самим держателям бондов. «Поскольку это кропотливая бумажная работа, на нее уйдет 2-3 месяца», – считает господин Розенталь. Он подчеркнул, что ликвид-

Схему реструктуризации займов предстоит одобрить совету директоров, акционерам и держателям бондов

ности у компании для выплаты по бондам достаточно. «Общая сумма денежных средств на счетах MirLand Development превышает 40 млн USD. Но в условиях экономической нестабильности лучше иметь свободные деньги», – пояснил он.

В конце прошлого года MirLand Development делала официальное заявление о ситуации в России. В нем говорилось, в частности, что большая часть прибыли компании в РФ формируется в резуль-

тате сдачи в аренду помещений в торговых и офисных центрах. «Ставки аренды номинированы в рублях в привязке к курсу доллара на дату платежа. А доход арендаторов коммерческих площадей в объектах компании номинирован в рублях. Таким образом, сильная девальвация рубля может оказывать влияние на возможности арендаторов выполнить свои обязательства перед MirLand Development. А это,

в свою очередь, может сказаться на финансовых результатах ее деятельности», – предупреждали в компании. Причем там подчеркнули, что реализация жилых проектов MirLand Development в России идет по ранее намеченному графику. «В этой сфере финансовые обязательства компании номинированы в рублях. Платежи поставщикам и подрядчикам, как и продажи, осуществляются в рублях», – отметили в MirLand Development.

справка

➔ Компания MirLand Development создана в 2004 году для реализации крупных инвестиционных проектов на российском рынке недвижимости. Контрольный пакет акций компании принадлежит инвестиционному холдингу Fishman Group. В его собственности и управлении более 6 млн кв. м площадей различного назначения. Компания реализует проекты в сфере жилой и коммерческой недвижимости в Москве, Петербурге, Саратове, Ярославле, Новосибирске и других городах России. В Петербурге в ее портфеле жилой комплекс «Триумф Парк», где будет более 1 млн кв. м недвижимости, в том числе 9 тыс. квартир и социальные объекты. Общий объем инвестиций в проект, по оценкам, превысит 1 млрд USD. Проектное финансирование осуществляется Северо-Западным банком ОАО «Сбербанк России». Первая очередь проекта сдана в эксплуатацию и заселена в 2013 году, вторая – в октябре 2014 года. Ведется строительство третьей и четвертой очереди проекта.

10 апреля отмечает День рождения Андрей Сергеевич Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

Уважаемый Андрей Сергеевич!

Примите самые теплые и искренние поздравления с Днем рождения!

На столь значимой и ответственной должности Вы проявляете себя как блестящий профессионал и талантливый руководитель. Накопленный Вами опыт и знания, ответственность, профессиональный подход к решению самых сложных задач, умение видеть перспективу – незаменимые качества руководителя, которыми Вы обладаете в полной мере.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, душевных сил, благополучия, оптимизма, жизненной энергии и новых достижений! Пусть все задуманное будет реализовано на благо Санкт-Петербурга!

Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко



ЛСР Групп

Бондарчук
Андрею Сергеевичу
председателю Комитета
по энергетике
и инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга

**УВАЖАЕМЫЙ
АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ!**

**ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ
ПОЗДРАВЛЕНИЯ
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Ваш труд во главе Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга доказывает, что в администрации города создана гармоничная система, объединяющая современные подходы и богатый опыт работы. Я рад, что к управлению нашим городом все чаще привлекаются молодые профессионалы, имеющие блестящее образование и передовые знания, которые работают на благо всех горожан.

Хочу пожелать Вам энергии для выполнения Ваших непростых обязанностей, а также крепких нервов и стратегического запаса терпения. Пусть дороги, по которым Вы идете, всегда будут проходимыми и безопасными. Здоровья Вам, счастья и семейного благополучия.

С уважением,
генеральный директор,
председатель Правления
«Группы ЛСР»
Александр Вахмистров

www.lsrgroup.ru | LSRGroup



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

данные о союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Занимает второе место в России по количеству членов. Союз крупный, значит, надежный и устойчивый!
- Занимает второе место в России по размеру компенсационного фонда. Значительно снижены риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Доступны услуги Единого центра поддержки строителей (ЕЦПС). Для членов Союза на льготных условиях!
- При участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Можно получить подтверждение своей репутации!
- Защита и продвижение интересов членов Союза. Есть представительство в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 1 апреля 2015 года
Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4879 членов**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. ЗАХАРЬЕВСКАЯ, 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 645-10-85
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!