

События

Гендиректор Фонда капремонта Дмитрий Локтаев в 2015 году проведет работы в 1702 домах города, потратив на это 5,7 млрд рублей.

Капитальный ремонт жилья стартовал, стр. 5

Арбитраж

Подрядчик реконструкции дома К.А. Шрейбера взыскал через суд с ТСЖ, управляющего зданием, почти 600 млн рублей за проделанные работы.

Дом Шрейбера затянуло в конфликт, стр. 10



Строительный округ, стр. 18-20 • Фотофакт, стр. 23



Новые тарифы для Ленэнерго

Федеральная служба по тарифам частично удовлетворила требования гендиректора ОАО «Ленэнерго» Василия Никонова (на фото) и выпустила приказ о пересмотре тарифов на электроэнергию. В итоге с 1 июля для конечных потребителей (в основном речь идет о частных и госкомпаниях) плата за электричество вырастет до 30%. В Смольном не согласны с такой позицией. (Подробнее на стр. 4) 📄

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

STROYRESURS.INFO

5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

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

3Д-МЕТАЛЛ

Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний пер., д. 16,
тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

УПТК ОАО «Метрострой»
официальный партнер ведущих производителей России

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

НАТУРАЛЬНЫЙ КАМЕНЬ

Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.
uptk.ru

Победитель конкурса «Золотой Меркурий-2013» в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг»

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

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

Генеральный директор: Инга 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 Горбуркова
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работали:
Алесь Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Лидия Горбуркова, Максим Еланский

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

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

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



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (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 государственных, 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»,
«Достижения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специвыпуск – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломенкова, 113.
Тираж 9000 экзemplаров
Заказ № 63
Подписано в печать по графику 24.04.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 24.04.2015 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее
профессиональ-
ное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ
ГОДА**
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинал
2004-2007 гг.)



КАИССА
Лучшее элек-
тронное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



CREDO
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011
и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное
средство мас-
совой инфор-
мации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, ос-
вещающее
в строительстве
(лауреат 2012,
2013 и 2014 гг.)

Имущество вступило в отношения с землей

Кристина Бескровная / На прошлой неделе в Смольном начало работу новое ведомство Смольного – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО). Он появился в результате слияния Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ). Новую структуру возглавила Юлия Лудинова.

справка

35-летняя Юлия Лудинова была назначена на должность председателя Комитета по управлению городским имуществом 20 января 2015 года. До этого она несколько лет работала на кафедре государственных и муниципальных финансов Санкт-Петербургского государственного экономического университета. В 2013 году была назначена на должность советника губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко. В 2012 году ей присвоена ученая степень – доктор экономических наук.

ГУП «ГУИОН», которое было подведомственно КУГИ, переподчинено КИО.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов полагает, что идея объединения этих комитетов носит политический характер, а не представля- ет собой улучшение в сфере государственного управления имуществом. С учетом передачи функций по кадастровому учету на федеральный уровень существование КЗРиЗ было предсказуемо коротким (он фактически утратил основные функции), говорит эксперт. «Меня больше волнует не объединение комитетов, а добавленная к этому процессу деятельность по отказу от районных агентств недвижимости – вот это решение может качественно повлиять на ситуацию: либо сделать механизм в разы эффективнее, либо окончательно парализовать рынок государственной аренды, – говорит господин Некрестьянов. – С учетом того, что ставки государственной аренды уже не носят характера «существенно

ниже рыночных», то неэффективный механизм принятия управленческих решений о предоставлении объектов может повлечь существенное снижение доходов бюджета города».

Директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Виктория Константинова добавляет, что сейчас сложно делать выводы относительно эффективности прошедшей реорганизации. «Однозначно можно утверждать, что любые изменения в структуре ведомства и возникающая вследствие этого неопределенность на какое-то время прерывают нормальный порядок взаимодействия с ним. В целом острой необходимости в реорганизации КУГИ я не наблюдала, но будем надеяться, что результат будет сугубо положительным. Возможно, городские власти посчитали объединение ведомств целесообразным и своевременным по причине планируемого введения единого налога на земельные участки и объектов недвижимости», – полагает госпожа Константинова.

вопрос номера

С 1 июня вход в Летний сад Петербурга может стать платным – 100 рублей. Чиновники говорят, что это вынужденное нововведение, которое связано со сложной финансовой ситуацией. За что бы вы предложили еще взимать плату с петербуржцев и гостей города?

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»:
– Зеленые зоны должны быть открытыми для горожан, но Летний сад в чистом виде не является парком. Я бы привнес в его к музею под открытым небом. В этом смысле плата за вход вполне уместна. У нас в городе очень много мест, за посещение которых можно взимать плату на европейский манер. Я бы предложил облагородить прилегающие к основным туристическим зонам отдельные улицы-маршруты. Именно они могут стать точками притяжения для малого бизнеса, который, кстати, создает рабочие места, платит налоги, создает некий сервис, делая наш северный город комфортным для

пешеходных прогулок. И за счет налоговых отчислений можно пополнять бюджет и направлять средства на благоустройство достопримечательностей, а не брать деньги с горожан.

Абдулла Даудов, директор Института истории СПбГУ:

– Я бы вообще выступил за то, чтобы памятники культуры, представляющие интерес для людей, были бы доступны бесплатно и гостям, и жителям нашего красивого города. Уверен, что надо на чем-то другом экономить, изыскивать средства посредством других статей дохода, нежели превращать в объект рынка и продажи общенациональные ценности культуры.

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы Solo:
– Ценность Летнего сада от такой инициативы может только увеличиться. Известно, что человек, заплативший за что-либо, с большим вниманием относится к приобретению, чем если бы это досталось ему бесплатно. Главное, чтобы выделенные средства были

распределены на благоустройство и содержание таких мест отдыха. Подобную инициативу можно опробовать на местах, представляющих культурную или историческую ценность. К примеру, Михайловский сад или Заячий остров.

Константин Щербин, генеральный директор бюро «Архиград»:

– Можно ввести плату за вход в Петропавловскую крепость. То же вполне себе музейный объект, который сегодня открыт для свободного посещения. Все, конечно, зависит от самого объекта. Я идею платного входа в Летний сад поддерживаю, а вот брать плату за прогулку по Марсовому полю – уже перебор. Могу в пример привести европейские столицы, там тоже этот вопрос стоит неоднозначно. В том же Париже есть как платные, так и бесплатные парки, и там так же остро стоит проблема финансирования содержания и обслуживания парковых ансамблей и зеленых зон в городе. Им точно так же не хватает бюджетных средств на эти цели.

Майя Петрова, партнер юридической фирмы «Борениус»:

– Я прекрасно понимаю, что государственные учреждения имеют в этом году довольно ограниченные возможности по финансированию. Я думаю, что 100 рублей – это не большая плата для входа в Летний сад, мне она не кажется какой-то кощунственной. С другой стороны, Летний сад сам по себе требует ухода. Поэтому я с удовольствием заплачу эти деньги, чтобы прийти с ребенком в чистый и облагороженный сад. Он еще лучше сохранится в результате того, что у него появится дополнительный источник финансирования.

Юлия Минутина, координатор движения «Живой город»:

– Следуя этой логике, думаю, что можно сделать платным вход в Петропавловскую крепость или в тот же Михайловский сад. Еще можно ввести почасовой абонемент для посещения Эмитажа в зависимости от времени пребывания в нем: за два часа посещения одна плата, за три – другая. Шестой час пребывания – бесплатно.

Артиллерийскую землю ждут на проспекте Маршала Блюхера

Никита Кулаков / В Петербурге банкротится 775-й Артиллерийский ремонтный завод (АРЗ), входящий в структуру Министерства обороны РФ. Выправить положение завода могла бы открытая продажа 20 га земли на пр. Маршала Блюхера. Эксперты оценили ее в 3 млрд рублей.

Иск о банкротстве, согласно данным Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти, АРЗ получил в марте текущего года. Инициатором процесса выступило омское НПО «Трансмаш-Сервис». Долг АРЗ перед истцом составляет 50 млн рублей. Урегулировать этот долг бывший генеральный директор АРЗ Владимир Агафонов не успел. В начале года он был отстранен от должности. На его место руководство Минобороны поставило бывшего арбитражного управляющего СРО СОАУ «Континент» Сергея Лылова. Он сообщил, что если банкротство на АРЗ и будет введено, оно будет временным, без распродажи имущества. Но юристы, опрошенные «Строительным Еженедельником», говорят, что банкротство – это внешнее управление. «Решение о распоряжении имуществом принимает совет кредиторов. И конкурсный управляющий никаких гарантий давать не может. Так что банкротство может привести к распродаже заводских активов», – заявил один из юристов.

Остатки земли

В собственности АРЗ есть участок площадью 20 га с ветхими производственными корпусами на пр. Маршала Блюхера.

Уже несколько лет АРЗ производством не занимается. Часть корпусов передана в аренду третьим лицам.

В конце прошлого года Смольный утвердил ППТ квартала, согласно которому более 3,5 га территории АРЗ пригодно под строительство жилья. Остальное – под коммерческую и бытовую застройку. По оценке экспертов УК Docklands, общая стоимость 20 га, которые занимает АРЗ, может составить 2,5-3 млрд рублей. В том числе стоимость пятна, пригодно под строительство жилья, – около 1 млрд рублей. «Эффективная продажа имущества АРЗ могла бы не только погасить имеющиеся у предприятия долги, но и обеспечить Минобороны прибыль», – заключает один из участников рынка.

Район активной застройки

Эксперты уверены, что спрос на землю АРЗ будет высоким. «Территория вокруг (около 60 га бывшей земли АРЗ, отчужденной в середине нулевых и попавшей на рынок) активно застраивается жильем. В этом районе работают Группа ЛСР, группа «КВС», группа «РосСтройИнвест» и другие. Общий объем возводимого в этом районе жилья составляет

330 тыс. кв. м. Его средняя рыночная стоимость – 96 тыс. рублей за 1 кв. м», – уточняют в «Петербургской недвижимости».

С прошлого года эксклюзивным продавцом непрофильного имущества холдинга «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис») является Российский аукционный дом (РАД). Там сообщили, что поручений о подготовке территории АРЗ к торгам пока не получали. Хотя рамочное соглашение по организации продажи имущества этого предприятия подписано в 2014 году.

справка

В имущественном портфеле Минобороны насчитывается 0,5 млн объектов недвижимости и 14,5 тыс. участков земли по всей стране. В том числе 40 тыс. объектов и 1,4 тыс. участков в Петербурге и Ленобласти. В прошлом году министерство объявило мораторий на продажу имущества. Но в феврале этого года было продано здание ОАО «170-е отдельное конструкторско-технологическое бюро» в Кронштадте. Руководство министерства объяснило, что по закону можно продавать имущество в порядке исполнительного производства, банкротств и ликвидации военных предприятий.

АСИИНФО

НОВОСТИ

Министерство строительства и коммунального хозяйства страны подготовило проект постановления правительства, предусматривающего продление сроков реализации программы «Жилище» до 2020 года. Снизить объем финансирования модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в рамках ФЦП не планируется. Сроки реализации подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», основной задачей которой является завершение строительства объектов, начатых в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, планируется продлить на 2016 год. В 2015-2016 годах, в соответствии с проектом подпрограммы, предполагаемый объем финансирования может составить 4,06 млрд рублей, из которых 2,03 млрд рублей должны поступить из федеральной казны.

ГП «Горэлектротранс» готовит программу модернизации сетей городского электрического транспорта. В мае предложения будут представлены в Смольном. Программа модернизации будет состоять из трех направлений: организации выделенных трамвайных и троллейбусных линий, ремонта существующих трамвайных путей, нового строительства и частичного восстановления ранее демонтированных линий. Общую стоимость программы в «Горэлектротрансе» пока не называют. По предварительным оценкам, только на восстановление демонтированных трамвайных линий необходим 21 млрд рублей.

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора:**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- Вибродинамические исследования**
- Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет

+7 (921) 946-10-47

razvitie@cds.spb.ru

НОВОСТИ

➔ «Северный город» (входит в холдинг RBI) получил разрешение на ввод в эксплуатацию водовода, который обеспечит потребности жителей микрорайона Mistola Hills (пос. Мистолово Всеволожского района Ленобласти). Финансирование строительства водовода осуществлено в основном за счет «Северного города», частично в финансировании водовода также приняли участие субагенты, заинтересованные в получении воды. Как сообщили в компании, за полгода работ было потрачено 120 млн рублей, подрядчиком выступила компания ООО «Промэкология». Протяженность водовода – 5,3 км, пропускная способность – 3,6 тыс. кубометров в сутки, что покрывает нужды и нового микрорайона, и соседних территорий. Вода будет забираться из Ладожского озера и подаваться через станцию водоочистки пос. Кузьмоллово, где ее будут очищать до нормативно установленных показателей. «Для нас это первый опыт столь масштабной работы по строительству инженерной инфраструктуры. Проводить водовод пришлось через 60 земельных участков, которые принадлежат разным людям, а это значит, что именно столько переговоров мы провели и сопроводили их соответствующей юридической документацией. Водовод открывает череду тех инфраструктурных объектов, которые мы создаем за свой счет для обеспечения Mistola Hills всеми необходимыми коммуникациями. Следующие в плане на сдачу – канализационно-очистные сооружения, газовые сети», – комментирует президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

➔ На внеочередном общем собрании Союза строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой) был избран новый глава организации. Им стал бывший вице-губернатор Георгий Богачев, который в конце февраля оставил областное правительство и был назначен советником губернатора Ленинградской области. В марте текущего года Вячеслав Ершов, возглавлявший ЛенОблСоюзСтрой около двух лет, заявил о намерении добровольно сложить свои полномочия. Главным направлением деятельности союза под руководством Георгия Богачева станет поиск путей решения проблем, возникающих у строительных организаций во взаимоотношениях с властными структурами, правовая и организационная поддержка участников строительного рынка, курирование программы «Соцобъекты в обмен на налоги».

➔ Компания «Леруа Мерлен» планирует в ближайшие 10 лет почти втрое увеличить число супермаркетов в России – с 35 до 100. Об этом сообщил директор по региональному развитию компании в России Кшиштоф Ткачик. «Сложная макроэкономическая ситуация в России не мешает нам. Мы планируем в ближайшие 10 лет увеличить количество магазинов в России до 100. На сегодняшний день у нас есть 35 магазинов, последние мы открыли две недели назад в Барнауле», – уточнил он. Новые супермаркеты сети планируются открыть в Москве, Ярославле, Челябинске, Набережных Челнах, Кемерово, Пензе, Туле. Ближайшее открытие нового магазина состоится 28 апреля в Санкт-Петербурге.

Новые тарифы для Ленэнерго

Лидия Горбунова / Федеральная служба по тарифам (ФСТ) частично удовлетворила требования ОАО «Ленэнерго» (входит в «Россети») и выпустила приказ о пересмотре тарифов на электроэнергию. В итоге с 1 июля для конечных потребителей (в основном речь идет частных и госкомпаний) плата за электричество вырастет до 30%. В Смольном не согласны с такой позицией.

На прошлой неделе ФСТ сообщила об увеличении тарифов на электроэнергию для ОАО «Ленэнерго». В марте Василий Никонов, генеральный директор компании, заявил, что из-за тарифно-балансовых решений, которые принимал Смольный начиная с 2011 года, энергокомпания недополучила 20 млрд рублей. В частности, около 12 млрд рублей составили выпадающие доходы из-за некорректного расчета объема электроэнергии, передаваемой по сетям компании, а 8 млрд рублей – это потери из-за так называемого сглаживания тарифов. По действующим тарифно-балансовым решениям получить эти 8 млрд компания должна в 2017 году.

В связи с этим ОАО «Ленэнерго» собрало пакет данных, подтверждающих выпадающие доходы, и направило их в ФСТ. А сам Василий Никонов сказал, что компания будет до последнего отстаивать свои права.

По результатам ознакомления с данной ситуацией ФСТ России стала на сторону ОАО «Ленэнерго» и опубликовала приказ от 22 апреля 2015 года № 802-д «О частичном удовлетворении требований, указанных в заявлении ОАО «Ленэнерго» о рассмотрении спора, связанного с установлением и применением цен (тарифов) в сфере регулирования тарифов естественных монополий, с Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (№ ФСТ-23756-27 от 02.09.2014)».

Согласно данному документу ФСТ приспосабливает Комитету по тарифам Смольного до 1 мая установить новые тарифы на 2015 год, а за основу взять тот факт, что потребители используют за год 4,8 тыс. МВт, а не 5,2 тыс. МВт, как было ранее. По предварительным расчетам, изменение тарифов принесет Ленэнерго дополнительно от 3 до 5 млрд рублей.

Опасения Смольного

Между тем в Смольном не согласны с такой позицией. И говорят о том, что могут оспорить решение ФСТ в суде, если не будет предписаний по изменению тарифных решений. В правительстве Петербурга уверены, что рост тарифов на 30% напрямую затронет городской бизнес и вызовет его недовольство. Особенно в ситуации, когда Смольный в рамках преодоления кризиса провозгласил, что самый большой пакет преференций получит петербургская промышленность. А на практике получится, что вместо снижения тарифов на электроэнергию «промка» столкнется с резким их ростом.

В частности, на прошлой неделе Дмитрий Коптин, председатель Комитета по тарифам Петербурга, рассказал, что Смольный направил в Федеральную службу по тарифам альтернативное предложение по поводу роста тарифов для Ленэнерго. Правительство Петербурга в качестве одной из антикризисных мер рекомендует продлить долгосрочное регулирование Ленэнерго по методу доходности инвестированного капитала (RAB-регулирование) на период до 2019 года (сейчас до 2017 года). А вместо резкого повышения



Одной из действенных мер, которые помогут вывести Ленэнерго из кризиса, в Смольном считают продажу энергокомпанией своих активов

тарифов на 50%, который предлагала компания Ленэнерго, предусмотреть умеренный рост тарифов на уровне 15% в год.

Комментируя случившееся, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин отметил, что существенного роста тарифов для населения не будет. «Исходя из тех материалов, которые представила ФСТ, рост для конечных потребителей не превысит 5%. В том случае если мы обнаружим, что рост тарифов оказался более существенным, будем опротестовывать данное решение через суд. Я поручил Комитету по энергетике и Комитету по тарифам рассчитать финансовые последствия и объем нагрузки роста данных тарифов для конечного потребителя», – сказал чиновник.

Варианты для Ленэнерго

Одной из действенных мер, которые помогут вывести Ленэнерго из кризиса, в Смольном считают продажу энергокомпанией своих активов. «Компания обладает значительными активами. Город мог бы рассмотреть их приобретение. В частности, речь идет об отдельных дочерних обществах – «Курортэнерго», Царскосельской энергетической компании», – прокомментировал ситуацию Андрей Бондарчук. По его словам, это поможет «освободить» средства на исполнение компанией своих обязательств по присоединению к элек-

трическим сетям жилых комплексов, заявленных к сдаче в текущем году. По его информации, сегодня из 150 объектов жилищного строительства, планируемых к сдаче в ближайшие полтора года, подтверждение на присоединение к сетям получили лишь 77.

В АО «Санкт-Петербургские электрические сети» (100% акций принадлежит Петербургу) говорят, что могут рассмотреть возможность приобретения отдельных активов Ленэнерго. Андрей Сизов, генеральный директор АО «Санкт-Петербургские электрические сети», считает, что в данной ситуации продажа активов – это правильный путь, который бы позволил Ленэнерго ответить по своим обязательствам.

По данным СМИ, объем неисполненных обязательств Ленэнерго по подключениям – более 35 млрд рублей, из которых 14 млрд рублей – просроченная задолженность. Согласно финансовой отчетности Ленэнерго, убыток компании в 2014 году составил 8 млрд рублей.

В настоящее время в городе работают около 20 электросетевых компаний. Более 60% рынка занимает ОАО «Ленэнерго». В компании неоднократно комментировали, что для стабильной работы городской системы нужна не распродажа ее собственных активов, а консолидация электросетевой системы Петербурга.

МНЕНИЕ

Игорь Албин, вице-губернатор Петербурга:



➔ На последнем межведомственном заседании по проблемам Ленэнерго, к сожалению, полноценный план мероприятий, необходимых для вывода предприятия из кризиса, нам так и не удалось определить. В настоящее время продолжаем изучать большой массив информации по компании юридического, экономического, технического характера. Думаю, что в ответственные российским правительством сроки решить проблемы Ленэнерго мы сможем.

Подрядчики пошли на капремонт

Максим Еланский / В Петербурге завершаются конкурсы по выбору подрядчиков для проведения капитального ремонта жилых объектов. Часть городских заказов коммерческие организации не готовы выполнять из-за значительного удорожания материалов. ➔

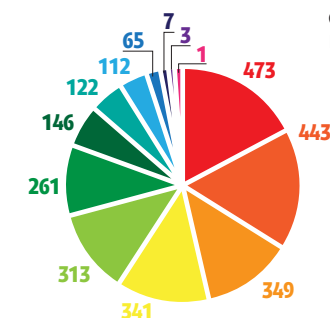
В 2015 году в Петербурге капитальный ремонт будет проведен в 1702 домах. Об этом сообщил на прошлой неделе журналистам генеральный директор Фонда капитального ремонта Дмитрий Локтаев, подводя итоги работы организации за I квартал. Выполняться капремонт будет в рамках региональной программы, сформированной на 25 лет. В этом году на ее реализацию выделено 5,7 млрд рублей при изначально рассчитанной сумме в 7 млрд рублей.

Наибольший объем средств – 36,7% от общего бюджета капремонта – запланировано направить на замену лифтов. 872 единицы оборудования будет переустановлено в 349 домах. 35% фонда капремонта будет направлено на модернизацию инженерных сетей. Трубы холодного водоснабжения заменят в 313 домах, горячего – в 261. Ремонт крыш (14% фонда) будет проведен в 473 домах, фасадов (10,8%) – в 146 жилых зданиях.

По словам Дмитрия Локтаева, в настоящее время завершается значительная часть конкурсов по выбору подрядчиков. Определены исполнители почти 70% тендеров. По статистике фонда, на один лот претендовали 2,7 участника, что неплохой результат по сравнению с другими



Капитальный ремонт в 2015 году



Источник: Фонд капитального ремонта

Общая сумма торгов – 7,037 млрд рублей
Будет выполнено 2639 работ

- Ремонт крыш
- Ремонт теплоснабжения
- Ремонт замены лифтов
- Ремонт электроснабжения
- Ремонт ХВС
- Ремонт ГВС
- Ремонт фасадов
- Ремонт аварийных конструкций
- Ремонт водоотведения
- Ремонт газоснабжения
- Ремонт подвальных помещений
- Ремонт фундаментов
- Ремонт автоматизированной противопожарной сигнализации

дерной документации их цена рассчитана на уровне середины прошлого года. По его словам, капремонт кровли был разбит на два конкурса. По первому разыгрались 52 лота, на 10 из которых заявок не поступало. По второму конкурсу – 27 лотов, 11 из которых подрядчики проигнорировали. Несостоявшиеся торги уже объявлены повторно. Вскрытие конвертов пройдет в конце апреля.

но привлечь внимание большего количества участников конкурсов. «Но в целом на сегодняшний день кровля с коммерческой точки зрения большого интереса для предпринимателей не представляет. Лично для нашей организации это наращивание опыта, сохранение кадров, технической базы. Поэтому будем стараться делать ремонт качественно», – рассказал бизнесмен.

Отметим, что ООО «Профи плюс» выиграло конкурс на относительно небольшую сумму в 50 млн рублей. Множество других исполнителей городских заказов также будут работать с небольшими лотами. По словам Дмитрия Локтаева, дробление было сделано специально. Стоимость 110 лотов из 325 не превышает сумму в 5 млн рублей. Такие конкурсные условия должны привлечь к торгам небольшие компании, которым без заказов особо тяжело в кризис.

Глава фонда также прокомментировал собираемость взносов на капремонт с собственников квартир. Напомним, данное отчисление появилось в прошлом году и составляет от 2 до 3 рублей за 1 кв. м общей площади квартиры. Как отметил чиновник, в настоящее время собираемость взносов составляет 80%. «Несмотря на то что экономическая ситуация в стране непростая, требуются дополнительные средства на проведение многих ремонтных работ. Повышать взносы на капремонт в этом году мы не планируем», – подчеркнул господин Локтаев.

У подрядчиков, желающих принять участие в капремонте, почти нет доступа к кредитам, а стоимость многих необходимых в работе материалов выросла

регионами страны. И все же, признается чиновник, сложности проведения конкурсов есть.

«Оплата подрядчикам по капремонту проводится по факту выполненных работ. Однако в этом году торги проходят в сложной экономической обстановке. У предпринимателей почти нет доступа к кредитам, стоимость многих необходимых в работе материалов выросла. Тем не менее капремонт должен пройти качественно и в ответственные сроки», – отметил глава фонда.

Чиновник добавил, что наиболее проблемные конкурсы в этом году по ремонту крыш. Материалы для кровельных работ выросли в цене на 20–80%. При этом в тен-

«Чтобы заинтересовать подрядчиков ремонтом кровли, вероятнее всего, в ближайшее время мы проведем переиндексацию цен, чтобы снизить затраты предпринимателей. У фонда есть 600 млн рублей, сэкономленных на итоговой разнице сметы в прошлом году, которые могут быть задействованы в данных конкурсах. Также индексация будет проведена для подрядчиков, которые уже выиграли тендеры», – сообщил господин Локтаев.

По словам Валентина Цына, генерального директора ООО «Профи плюс» (подрядчик, взявший в этом году несколько лотов по ремонту крыш, – прим. ред.), компенсации затрат могут действитель-

АСИИНФО
Аналитический информационный ресурс

НОВОСТИ

➔ Губернатор Георгий Полтавченко внес в Законодательное собрание поправку о переводе производственной площадки «Ленфильма» на ул. Тамбасова под многоэтажное жилье. Об этом сообщил помощник депутата Алексея Ковалева Александр Карпов. По его словам, градоначальник предлагает перевести под многоэтажную жилую застройку 9,8 га на ул. Тамбасова, 5. На участке находятся пять производственных корпусов «Ленфильма» с двумя съемочными павильонами общей площадью 26,5 тыс. кв. м. Ранее предложение об изменении зонирования участка вносило само ОАО «Ленфильм», однако данная заявка была отклонена.

➔ Петербургский филиал клиники «Семейный доктор» арендовал 3-этажное отдельно стоящее здание бизнес-центра River House, расположенное на ул. Академика Павлова, 5е. Общая площадь особняка составляет 1500 кв. м. Компания East Real выступила брокером сделки. River House – торгово-офисный центр общей площадью 30 000 кв. м, расположенный в пешей доступности от станции метро «Петроградская». На первых двух этажах комплекса располагается торговая галерея, на 3-7 этажах – бизнес-центр класса В+.

➔ Вход в Летний сад Петербурга может стать платным с 1 июня. Об этом сообщил директор Русского музея Владимир Гусев, под патронажем которого находится исторический сад в центре города. Как объяснил Владимир Гусев радиостанции «Эхо Москвы», данное нововведение вынужденное. Связано с необходимостью получения музеем дополнительных 33 млн рублей из-за распоряжения Министерства культуры об увеличении внебюджетных поступлений. Стоимость входа в Летний сад, по словам директора музея, составит 100 рублей. Депутат ЗакСа Борис Вишневский на своей страничке в социальных сетях уже прокомментировал новость. «Если Русскому музею так не хватает 33 млн рублей, давайте выделим их из бюджета города, в конце концов. Не того масштаба сумма, чтобы быть непосильной. Это можно успеть сделать при предстоящей корректировке бюджета. Об этом и пишу (письмо) Полтавченко. И заодно запрос в Минкульт, действительно ли они выставляют музею такие требования, и на каком основании», – подчеркнул депутат.

Строительный Еженедельник **СПЕЦВЫПУСК**
№ 16 от 04.05.2015

к 70-летию ВЕЛИКОЙ ПОБЕДЫ

В канун 70-летия Великой Победы газета «Строительный Еженедельник» готовит материал, посвященный строительству в послевоенное время, способам восстановления утраченных зданий, новым послевоенным кварталам.

Приглашаем разместить поздравления с Днем ПОБЕДЫ.

ПРИЕМ ЗАЯВОК ★ **+7 (812) 605-00-50**

YIT
ЮИТ ДОМ

КУПИМ земельные участки
под жилищное строительство и редевелопмент

ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»
invest@yit.ru
Мария Баланкова

336-37-57

yitspb.ru

НОВОСТИ

В I квартале 2015 года Фонд имущества Санкт-Петербурга продал всего 253 объекта городской казны на 5451,7 млн рублей. Среднее превышение стартовой цены на торгах составило 1,6 раза. Больше всего средств в бюджет Петербурга принесли продажи права аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Были реализованы девять объектов, из них для целей жилищного строительства было реализовано пять на сумму более 2,5 млрд рублей, что в 1,8 раза превышает доходы бюджета Петербурга от продажи права аренды за весь 2014 год. По тем торгам, которые состоялись, цена составила 27,01 тыс. рублей за 1 кв. м земли и 12 тыс. рублей за 1 кв. м будущих улучшений, что сопоставимо с показателями 2014 года. Было продано 29 встроенных нежилых помещения общей площадью 2450,9 кв. м на сумму 101,4 млн рублей. Так же с торгов было реализовано шесть зданий с земельными участками на сумму 23,4 млн рублей. Активно шли торги по земельным участкам в собственности под ИЖС. За три месяца было продано 14 участков на 55,8 млн рублей. Причем надо отметить, что на аукционы стало приходить все больше тех, кто через покупку земли хочет улучшить свои жилищные условия. По условиям 159-ФЗ предприниматели выкупили 91 помещение на 2,5 млрд рублей. По первоочередному праву в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса собственникам объектов недвижимости было продано 38 земельных участков площадью 33,9 га на 352,1 млн рублей.

Торги у реки

Лидия Горборукова / Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже земельный участок площадью 4,97 га в Колпинском районе Петербурга, рядом с рекой Ижора. На данной территории возможно строительство 85,5 тыс. кв. м жилья. По мнению экспертов, стоимость земли в процессе торгов может возрасти на 20%.

Участок площадью 4,97 га расположен на юго-востоке Санкт-Петербурга, в городе Колпино на Загородной ул., 71, лит. А. Начальная цена лота составляет 450 млн рублей. С юга земельный участок граничит с проектом застройки «Красный кирпичник», который предусматривает застройку 44,92 га многоквартирными домами, общественно-деловыми центрами и объектами социальной инфраструктуры.

Среди преимуществ в РАД отметили тот факт, что район обеспечен всей необходимой инфраструктурой для проживания и отдыха. В непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта, откуда можно добраться до ближайшего метро «Рыбацкое» за 15 минут. Кроме того, на расстоянии 1 км находится железнодорожная станция Понтонная. Как рассказали в РАД, участок подключен к сетям инженерного обеспечения (электро- и водоснабжение, водоотведение). Также утверждена документация по планировке и межеванию территории этого квартала, который находится в зоне ТЗЖ1, предполагающей среднеэтажную и многоэтажную застройку многоквартирными жилыми домами с ограничениями по высоте 33 м.

По данным РАД, максимальная общая площадь застройки составит 114 тыс. кв. м, а продаваемая жилая площадь (площадь



Строящиеся жилые комплексы Колпинского района

Название	Застройщик	Класс объекта	Срок сдачи	Месторасположение
Астрид	СПб Реновация	эконом	III квартал 2015 года	Колпино, Павловская ул./пр. Ленина, уч. 10
Юттери	ЛенСтройТрест	комфорт	IV квартал 2015 года	Лагерное ш./Понтонная ул.
Ижора Парк	Normann	эконом	IV квартал 2015 года	пос. Металлострой, Полевая ул./Садовая ул.
Капитал Классик	Петротрест	бизнес	II квартал 2016 года	Колпино, Павловская ул.
Дом у озера	Стройтрест 7	комфорт	II квартал 2015 года	пос. Металлострой, Центральная ул.

Источник: NAI Bescar

квартир) – 85,5 тыс. кв. м. Нагрузка на «квадрат» продаваемого жилья будет 5263 рубля.

По мнению участников рынка и экспертов, сейчас самое удобное время для пополнения земельного банка девелоперами, так как с продавцами земли можно поторгаться.

«По нашим оценкам, данный участок подходит для реализации проектов жилья эконом-класса, соответственно, будет интересен застройщикам, которые специализируются в данном сегменте. С учетом того, что участок уже подключен к сетям инженерного обеспечения, стоимость 5,5 тыс. на 1 кв. м будущих улучшений является вполне экономически оправданной», –

прокомментировала Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Со своей стороны, Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Bescar, отметила, что преимуществами данного участка являются наличие градостроительной документации и инженерного обеспечения. Эксперт так же, как и ее коллега, уверена, что в покупке данного участка будут заинтересованы девелоперы, реализующие жилищное строительство эконом-класса, например компании «ЦДС», «КВС» и т. д. По ее словам, в процессе торгов стоимость участка может увеличиться в пределах 20%.

19–22 МАЯ 2015
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЭКСПОФОРУМ | ПАВИЛЬОН F

РМЭФ
Российский Международный Энергетический Форум

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГЕТИКА И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

www.energetika.expoforum.ru
www.rmf.expoforum.ru
energetika@expoforum.ru
rmf@expoforum.ru
+7 812 240 40 40
доб. 154, 160, 213, 217

www.energetika-restec.ru
energo@restec.ru
+7 812 303 88 68

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ГАЗПРОМ
ЭНЕРГОХОЛДИНГ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР
КОНФЕРЕНСНОЙ ЧАСТИ
РМЭФ-2015
BIOENERGY

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР
ЭНЕРГЕТИКА РОССИИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ИНТЕРНЕТ-СПОНСОРЫ
RusCable.ru
elec.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР
ЭЛЕКТРО ЭНЕРГИЯ

Организаторы: **EXPOFORUM**

12+

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

30-31 мая 11⁰⁰-19⁰⁰
ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

НА ВЫСТАВКЕ:
СКИДКИ НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ ЖИЛПРОЕКТ.РФ

Организаторы: **ЖИЛПРОЕКТ.РФ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР - 2015
ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2015
ЦДС

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР - 2015
NORMANN

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Михаил Копков: «Жилье эконом-класса тоже должно быть красивым»

Максим Шумов / За последние полгода компания «РосСтройИнвест» вывела на рынок два крупных жилых проекта – ЖК «Старая крепость» и «Кремлевские звезды». Очень разные по концепции проекты объединяет внимание к жилой среде и изысканная архитектура. Об особенностях проектов «Строительному Еженедельнику» рассказал их автор, генеральный директор ЗАО «ЯРРА Проект» Михаил Копков.

– В чем архитектурные особенности объекта «Старая крепость»?

– При проектировании ЖК «Старая крепость» мы стремились максимально приблизиться к масштабу этой улицы, сделать ее, с одной стороны, более парадной, а с другой – более близкой, доступной жителям. Мы разбили проект на два этапа, выполненных в виде живописных курдонец. Не случайно было выбрано и название комплекса. Как вы знаете, объект располагается в поселке Мурино на Оборонной улице, и мы хотели как-то обыграть этот факт. В названии комплекса мы подчеркиваем старый английский тезис «Мой дом – моя крепость». По приезду домой будущие жильцы будут попадать под защиту своего жилья, будут чувствовать себя в безопасности, в уюте. В этом проекте в полной мере отражено мое кредо в работе – средовой подход. При проектировании объектов я исхожу прежде всего из требований Генплана, высотного регламента, особенностей окружающей застройки. В качестве примера взаимодействия с окружающей средой – жилой комплекс стоит на небольшой возвышенности, что дало нам возможность оборудовать очень комфортный подземный паркинг. Ну и, наконец, нельзя не заметить яркий образ постройки, ее историзм – оба здания венчают подобие замковых башен. Мы постарались обозначить комплекс и посредством цвета. Это активный, кирпично-красный цвет в сочетании с охристой, теплой цветовой гаммой. Вообще теплый цвет лучше всего подходит для жилья. Мы поработали и с входными группами. Это не просто подъезд, но целое произведение искусства, продолжающее тему внешнего облика здания. В вестибюле будут висеть декоративные панно, на которых изображены древние крепости и другие исторические постройки.

– При этом вашими соседями в Мурино будут несколько десятков жилищных проектов. Учитываете ли вы и это окружение в рамках своего подхода к проектированию?

– Разумеется. Я полагаю, что средовой подход должен быть принципом работы любого архитектора и лежать в основе любого проекта. Ведь можно спроектировать самый красивый дом, но если он не впишется в окружающую застройку или естественный ландшафт, такой дом просто потеряется или, наоборот, будет выглядеть как нечто несурзное, несоизмеренное среде. Тому примеров в Петербурге очень много. Что касается застройки в Мурино, то я считаю, что жилье сегмента масс-маркет может и, более того, должно быть красивым. Человек должен жить именно в красивом доме. Здесь есть педагогическая функция – его воспитывает сама архитектура, заставляя иначе смотреть на мир. Он иначе относится к окружающим его людям, своему городу и своей стране. Кстати, психологами доказано, что архитектура очень сильно влияет на психологию человека, позитивно или негативно. Если человек растет в безликих домах, на него не может не давить эта среда.

– Как изменилась массовая архитектура за последнее время?

– К сожалению, застройка городских окраин свелась к однотипным, безли-



ким проектам. Это так называемая фоновая застройка. Обычно она разбавляется точечными проектами бизнес-класса, офисными зданиями, но в последнее время объемы фоновой застройки увеличились настолько, что высококлассные эксклюзивные объекты уже не могут оживить жилую среду. Все потому, что на периферии можно проектировать что угодно и как угодно, никаких требований по внешнему виду к застройке не предъявляется. А это значит, что стремление делать красивые, качественные проекты должно идти не сверху, «из-под палки», а изнутри. Это должно быть желание самих застройщиков. Как архитекторы, так и заказчики должны постоянно задавать себе вопрос: а что я оставлю после себя? Ведь наши предки оставили нам настоящий город-шедевр, на мой взгляд, самый красивый город в мире. А что оставим своим детям мы? Каменные джунгли из стекла и бетона?

– Можно ли объяснить безликость массовой застройки стремлением сэкономить бюджет проекта?

– Наши предки оставили нам великодушное наследие. Санкт-Петербург – это достояние нации. Если мы хотим оставить после себя что-то достойное, то должны

больше думать об архитектурном облике наших городов. Мы должны сохранить исторический центр в его первозданном виде, стараясь максимально тактично вписывать новые здания в историческую среду, а в новых районах создавать современные, соответствующие нашему времени комплексы.

– Насколько внимательно относятся девелоперы к архитектуре проектов в историческом центре?

– Для архитектора очень важно почувствовать душу города, понять город как живой организм, увидеть его градостроительную ткань. К сожалению, современные архитекторы все меньше говорят об образе города, о его душе, все свелось к утилитаризму, к предельной функциональности объектов. Исчезает поэзия архитектуры, и в городе появляются такие объекты, как вторая сцена Мариинского театра. На мой взгляд, вообще не наш, не петербургский объект. Исчезает и цельный, непрерывный архитектурный фон города. Вспомните, ведь город проектировали разные архитекторы в разные эпохи, но они сумели создать цельный ансамбль городской застройки. И непрерывность этой застройки акцентирована точечными шедеврами архитек-

турной мысли. Это ансамбль Дворцовой площади, стрелки Васильевского острова, Александрийского театра, Казанского и Исаакиевского соборов. Каким образом это удавалось? Люди стремились слышать душу города, его пульс.

– Расскажите о концепции жилого комплекса «Кремлевские звезды».

– Все началось с небольшого наброска. Мне очень нравится стремящаяся ввысь архитектура, неоготика, построенная на вертикалях. Это очень тонко прорисованная архитектура, основанная на пристальном внимании к деталям. Объект расположится на ул. Типанова, недалеко от Дома Советов. Не секрет, что Московский проспект знаменит своими сталинскими доминантами, а вот в зоне, где мы проектировали «Кремлевские звезды», эта высотная застройка достаточно резко обрывается, и мне хотелось продолжить этот архитектурный ряд. Это будет новая доминанта Московского района, но при этом здание будет лишь продолжать высотную традицию района.

– Многие эксперты говорят, что этажность убивает жилую среду. Согласны с этим мнением?

– Я бы не был столь категоричен. Некоторые представители градозащитного сообщества уверены, что Петербургу вообще не нужна высотная застройка. Но ведь наш город как раз и построен на контрастном чередовании горизонталей и вертикалей шпилей, высотных доминант куполов храмов. Этот контраст определяет силуэт города, который стал нашей визитной карточкой. В историческом центре планку высоты определяет в основном храмовая архитектура, а также шпили Адмиралтейства и Петропавловской крепости. Я согласен, что ставить высотные жилые дома в историческом центре неправильно, но это не значит, что это недопустимо и в других частях города. Могу привести наш пример – мы спроектировали высотный жилой дом «Князь Александр Невский» недалеко от Вантового моста. И в этой локации как раз требуется такая высотность – это доминанта, которая определяет характер окружения. Его предназначение, если хотите, стоять именно там. Это большие пространства, он хорошо просматривается с моста, с КАД, с Невы. Он архитектурно обогащает эту локацию.



ЖК «Старая крепость»
Авторы: Копков М.П., Вакулин П.С., Дирко В.Г.



ЖК «Кремлевские звезды»
Авторы: Копков М.П., Шувалова А.И., Горянин С.А.

НОВОСТИ

Дебют с конфликтом

Никита Кулаков / Строительная компания «Навис» Александра Львовича судится с московским застройщиком Glorax Development из-за 120 млн рублей, вложенных в проект на Петергофском шоссе. Ответчик предлагает расплатиться с «Нависом» квартирами. Но компанию это не устраивает.

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области рассматривает два дела о конфликте ООО «Строительная компания «Навис» и ООО «Балтпродком». Общая сумма требований «Нависа» к контрагенту – 120 млн рублей. Как рассказал генеральный директор и совладелец СК «Навис» Александр Львович, его компания в 2013 году стала партнером ООО «Балтпродком», подтвердив намерения по застройке участка площадью более 6 га на Петергофском шоссе (этот участок на правах долгосрочной аренды был оформлен на «Балтпродком»). «Мы договорились, что выступим застройщиком проекта жилого комплекса на 1,5 тыс. квартир. Начали проектирование и согласование градостроительной документации. Но приступить к реализации проекта так и не смогли», – уточняет Александр Львович. В 2014 году собственники ООО «Балтпродком» (компания принадлежала отцу и сыну Морозовым) продали компанию московской фирме Glorax Development. Москвичи, получившие вместе с ООО «Балтпродком» и права аренды на ее землю, решили застраивать участок самостоятельно. «Они отказываются выполнять обязательства перед нашей компанией. Нам предложили после завершения строительства получить в комплексе квартиры пропорционально сделанным инвестициям. Но нас это не устраивает. Мы хотим вернуть деньги. Нам есть куда их потратить», – говорит Александр Львович.

В петербургском офисе Glorax Development ситуацию не комментируют. Известно, что компания входит в фонд Glorax Capital, который в 2013 году создали бывший совладелец Tekta Group Андрей Биржин с партнером. В ближайшие три года Glorax Capital намеревался собрать более 3 млрд USD на новые проекты не только в сфере девелопмента, но и IT. На счету компании пять реализованных жилых комплексов в Московской области, а также объекты гражданского строительства. В Петербурге у девелопера только один проект – ЖК «Петергоф» в Красносельском районе на участке 20 га. Согласно данным сайта, его площадь составит 202 тыс. кв. м. Там будет не только жилье, но также школа, два детсада и коммерческая инфраструктура. Когда Glorax Development анонсировал этот проект для рынка год назад, заявлялось, что участок под него сформирован в результате выкупа земли у нескольких частных собственников. Одно из пятен, вошедших в проект, судя по всему, и разрабатывал «Навис». СК «Навис» основана в 1988 году как АО «ССМ-2». Реорганизована и переименована в ООО «СК «Навис» в 2009 году. В группе 10 профильных фирм. Компанией владеют Александр и Владимир Львовичи (по 50%). Компания построила более 100 тыс. кв. м жилья. Сейчас в работе 124 тыс. кв. м. Оборот за 2014 год – 3 млрд рублей.

Виктор Кривошонок: «У СРО достаточно общих задач»

Сергей Нехаев / Пятилетний опыт, накопленный СРО, послужил основанием для целого ряда законодательных, организационных и кадровых перемен в этой сфере. Формирование качественно новой системы контроля деятельности СРО обнажило накопившиеся проблемы и привело к активизации конкурентных процессов. Своим взглядом на развитие саморегулирования делится президент саморегулируемой организации Союз «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок.

– **Виктор Валентинович, в конце прошлого года законодатель существенно скорректировал требования к работе СРО. Чем продиктованы эти перемены и как продвигается их воплощение в жизнь?**

– На сегодняшний день в Государственном реестре СРО зарегистрированы 274 саморегулируемых организации, объединяющие более 130 тыс. строительных компаний РФ. По результатам мониторинга деятельности СРО, проведенного Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) в прошлом году, из 274 организаций только 111 СРО полностью соответствовали требованиям российского законодательства.

Можно сказать, что нарушения в сфере саморегулирования действительно достигли критической массы. Надежды на перемены к лучшему мы связываем с реализацией положений Федерального закона от 24 ноября 2014 года 359-ФЗ, который позволил лишать партнерства строителей статуса СРО в досудебном порядке. В марте 2015 года из Государственного реестра СРО за неустраняемые нарушения в своей работе уже было исключено НП «Регионстройсервис». Прецедент создан. Перспектива сокращения количества саморегулируемых организаций и ужесточение контроля над деятельностью СРО спровоцировали рост конкуренции среди самих СРО и обострение накопившихся проблем. В условиях формирования новой конструкции «саморегулируемого надзора», когда сами СРО должны решать, кто из них работает с нарушением закона и должен покинуть рынок, обнажились конкурентные процессы. Обострились отношения между СРО, между СРО и национальным объединением, членами которого мы все являемся в силу закона.

Негласная борьба саморегулируемых организаций за участников строительного рынка присутствовала всегда

– **Насколько эти внешние процессы влияют на работу саморегулируемых организаций?**

– Я бы не сказал, что это влияние существенное. Негласная борьба СРО за участников строительного рынка присутствовала всегда, просто сейчас отголоски конкурентных процессов вылескиваются в публичное поле. Это хороший признак. Значит, новые правила воплощаются в жизнь, и победит сильнейший. Важно, чтобы в борьбе за строителей саморегулируемые организации вкладывали силы не в прямую борьбу друг с другом, а в повышение качества своей собственной работы, в реализацию дополнительных сервисов и поддержку своих членов, создавали им преференции и льготы.

Такая поддержка строителям необходима и наверняка будет востребована. По оценкам специалистов, рынок проектирования с начала этого года сократился на 30–35%. Скоро этот процесс скажется и на стройке. Государственные программы при-



няты, но еще не начали работать в полную силу. Также требуется ресурсная поддержка со стороны СРО отраслевому закону «О строительном подряде», который сейчас разрабатывает Национальное объединение строителей.

Доброжелателей, которые набрасываются то на одну, то на другую СРО, я прекрасно понимаю, но было бы лучше, чтобы они занимались не конкурентной борьбой, а проблемами своих членов.

– **Какие критерии используются для лишения партнерств статуса СРО?**

– Это не критерии. В Градостроительном кодексе приведен исчерпывающий перечень оснований для исключения организаций из Государственного реестра СРО

стерстве. Каждые полгода приходится расширять помещения архива. Но ничего, мы справляемся. Я с уверенностью могу сказать, что свидетельства о допуске, которые мы выдаем, имеют железные основания и выдержат любые проверки. Просто надо работать в рамках закона.

– **Если закон для всех един, откуда столько нарушений и взаимных претензий?**

– Саморегулированию от лицензирования досталось не самое лучшее наследство, в том числе множество компаний и фирм, предоставляющих юридические услуги. Само по себе это неплохо, но, оказывая услуги по оформлению документов, эти фирмы за свои действия никакой ответственности не несут. Большая часть нарушений и конфликтов сосредоточена именно там. Некий юрист предлагает строителю оформить «допуск СРО за день», а потом оказывается, что эта бумажка ничего не стоит, что в реестре свидетельств ее нет, а деньги, которые он перечислил в компенсационный фонд, ушли неизвестно куда. Сейчас, когда рынок сжимается в поисках новых клиентов, эти посредники-представители идут на все, включая недобросовестные коммерческие предложения и открыто мошеннические схемы. Мы уже сталкивались со случаями, когда членам других СРО от нашего имени предлагали перейти к нам. Нашим членам тоже регулярно звонят со странными предложениями. На мой взгляд, в таких случаях нужно сразу выходить на СРО, на которую ссылается представитель, а не поднимать шум.

цифра

40% СРО,

зарегистрированных в Гостреестре, полностью соответствуют требованиям российского законодательства

На полное опустошение компенсационных фондов всех СРО может уйти менее одного года

Иван Жук / На рассмотрении в Государственной Думе РФ находится законопроект № 714996-6 «О внесении изменений в статьи 5510 и 5516 Градостроительного кодекса РФ». Генеральный директор НП «СРО «Первая гильдия строителей» Станислав Мацелевич рассуждает о том, к чему это может привести. ➔

18 марта 2015 года закон был принят в первом чтении и касался только вопросов размещения компенсационных фондов СРО. Но на днях стали доступны поправки ко второму чтению, которые возлагают на СРО дополнительную ответственность за деятельность их членов.

Как известно, сейчас СРО отвечают своими компенсационными фондами только за вред, причиненный недостатками выполненных работ. На СРО пытаются возложить ответственность за исполнение их членами работ в сфере госзаказа. Аналогичную ответственность несут банки по гарантиям на исполнение контрактов. Объем выплат банкам по таким гарантиям в 2014 году составил более 50 млрд рублей, что сопоставимо с объемом компенсационных фондов всех СРО в стране.

Только за неисполнение контрактов компаний НПО «Мостовик» банки выплатили заказчикам более 10 млрд рублей. При этом размер компенсационного фонда СРО, в которой состоит эта компания, – всего около 300 млн рублей.

Поправки к законопроекту предусматривают введение субсидиарной ответственности СРО за неисполнение или ненадлежащее исполнение компаниями – членами СРО договоров на выполнение строительных работ, заключенных на основании тендеров, проведение которых предусмотрено

законодательством РФ. Видимо, речь идет о договорах, заключенных в рамках законов 44-ФЗ и 223-ФЗ.

В настоящее время, по сути, такую же ответственность несут банки, выдающие банковские гарантии на исполнение контрактов. И о размере этой ответственности можно судить по выплатам банкам по гарантиям. За 2014 год такие выплаты составили более 50 млрд рублей.

Ухудшение экономической ситуации в стране и девальвация рубля в конце прошлого года ухудшили условия исполнения контрактов – выросла стоимость строительных материалов, иностранной рабочей силы, проценты по кредитам. В связи с этим прогнозируется существенный рост выплат за неисполнение контрактов. По мнению некоторых экспертов, до 300-400 млрд рублей. Банки с этой задачей справляются и справятся, объем активов банковской системы России составляет десятки триллионов рублей. При этом все компенсационные фонды всех строительных СРО в стране в сумме составляют около 70 млрд рублей. Таким образом, в случае введения такой ответственности на полное опустошение компенсационных фондов всех СРО может уйти менее одного года.

Например, в конце 2014 года Банк Москвы по гарантиям за «Инвестстрой-15»

выплатил заказчику – ОАО «Главное управление обустройства войск» – 5,4 млрд рублей. Ни одна СРО в стране не обладает компенсационным фондом, достаточным для осуществления такой выплаты.

Подрядчик и банк, выдавший за него гарантию, несут солидарную ответственность.

Банк, выплатив по гарантии, вправе предъявлять требования к подрядчику, из-за которого произошла выплата. Поправки в закон означают, что в случае недостаточности средств у компании-подрядчика ответственность перед банком будет нести СРО своим компфондом.

В последнее время возникают идеи то решить за счет компенсационных фондов проблемы жилищного строительства в стране, то возместить потери всех

госзаказчиков. Между тем в масштабах экономики средства, собранные в компенсационные фонды, малы и явно недостаточны для решения таких глобальных вопросов. Возложив на СРО такую ответственность, можно легко загубить саморегулирование в строительстве, но не достигнуть заявленной цели.

Компенсационные фонды СРО предназначены для компенсации вреда, причиненного недостатками выполненных работ. До настоящего времени таких выплат было немного. Но сейчас количество исков и их суммы стали расти. Зачастую речь идет о требованиях на сотни миллионов рублей. Например, сумма ущерба от взрыва в ходе реконструкции завода синтетического каучука в Омске – 173 млн рублей.

Компенсационные фонды СРО следует сохранить, чтобы они могли выполнять предназначенную им роль.



Регионы СЗФО сохраняют строительные кадры

Виктор Краснов / Экономический кризис влияет на рынок строительных профессий. Многим специалистам отрасли из-за падения объемов работ грозит сокращение. Тем не менее строительные компании СЗФО намерены сохранить свои кадры, в том числе за счет поддержки местных властей.

На V Съезде строителей СЗФО, который пройдет в Петербурге в начале июня, специалисты отрасли обсудят вопросы сохранности штатов, так как в условиях экономического кризиса в стране они становятся особо актуальными. Большинство игроков рынка не хотят массового сокращения персонала и пытаются найти способы сохранения кадров, в том числе за счет поддержки властей. В преддверии Съезда строителей представители региональных властей СЗФО рассказали о том, как они помогают сохранять занятость на строительном рынке в период экономической нестабильности в стране. В частности, как сообщили в правительстве Архангельской

области, в их регионе организован еженедельный мониторинг ситуации на рынке труда на предприятиях строительной отрасли. Кроме того, чиновники утвердили перечень системообразующих организаций, в который вошли восемь основных предприятий строительной сферы. Также Архангельск за счет средств областного бюджета активизировал программу господдержки компаний малого бизнеса, в том числе

к участию в разработке региональной программы, направленной на улучшение условий и охраны труда. В Псковской области взяли под контроль не только ситуацию с кадрами в строительных организациях, но и на предприятиях, выпускающих различные строительные материалы. По словам председателя Государственного комитета Псковской области по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Дмитрия

Калининградской области Михаил Викторов отмечает, что кризис задел строителей по касательной. Чиновник добавил, что сейчас в целом наиболее актуальным для строительной отрасли вопросом является функционирование механизмов государственной поддержки ипотечного кредитования на федеральном и региональном уровнях. В случае роста выдачи ипотеки быстро наберут темпы ввода жилья и сами строители.

справка

➔ V Съезд строителей Северо-Запада пройдет в Санкт-Петербурге 4 июня 2015 года в Таврическом дворце при поддержке аппарата полномочного представительства Президента РФ в СЗФО. Предполагается, что на него соберутся около 600 участников и гостей из всех объектов федерального округа, других регионов России и стран СНГ. Съезд строителей СЗФО призван обеспечить полноценный диалог власти и бизнеса в непростых для отрасли экономических условиях.

На V Съезде строителей СЗФО обсудят вопросы сохранения кадров в условиях экономического кризиса

относящихся к строительству. В Вологде, как и в Поморье, было решено активизировать мониторинг за ситуацией с занятостью. Для этого Департамент строительства и ЖКХ области заключил соглашения об информационном взаимодействии со стратегическими предприятиями. Чиновники Вологодчины также пригласили строителей

Быстрова, анализ собранной информации показал, что на данный момент сокращение сотрудников строительных организаций из-за влияния неблагоприятных экономических условий в Псковской области отсутствует. Также ситуация относительно нормальная и в самом западном регионе страны. И.о. министра строительства

Представители регионов считают, что отток мигрантов, которым уже не так выгодно работать на российских стройках и сложнее устроиться из-за необходимости патента (легализации), положительно скажется на качественном составе рабочей силы. Тем более что сейчас, подчеркивают они, наблюдается дефицит профессиональных рабочих.

С уходом мигрантов в регионах сократится количество местных безработных, а уровень заработных плат вырастет. По словам специалистов, в настоящее время строительство остается привлекательным инструментом для инвестиций, что само по себе означает стабильную востребованность квалифицированных кадров в этой отрасли. В частности, отмечают они, речь идет в первую очередь о «синих воротничках». Спрос на «белые», скорее всего, упадет, если объемы строительства снизятся. Вполне логичным решением предпри-

нимателей станет сокращение малоквалифицированных рабочих или сотрудников из административно-управленческого аппарата. Бизнесмены сделают выбор в пользу тех, кто занят в основном производстве напрямую. Региональные власти, строители признаются, что мнений относительно того, что ждет рынок рабочей силы в строительной отрасли, немало. И скорее всего, в ближайшие месяцы появятся новые условия и новые точки зрения. Некоторые из них и будут озвучены на V Съезде строителей СЗФО.



V СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
СЗФО
2015

4 ИЮНЯ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР

ok-inform.ru
общественный контроль

ТИТУЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

Российская Газета

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-
ПАРТНЕР

АСИИНО
Агентство стратегических инициатив

арбитраж

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял решение утвердить мировое соглашение между ООО «Стайл-Строй», кредиторами организации и группой должников, купивших у компании жилье. Из материалов дела следует, что в 2004 году «Стайл-Строй» начал возводить ЖК «Август» в Ломоносовском районе. Однако затем строительство приостановил, объясняя экономическим кризисом. В 2013 году компания «Унистрой» подала иск о банкротстве «Стайл-Строй» из-за долга в 27 млн рублей. В ходе конкурсного производства общие долги компании перед кредиторами, ФНС, должниками выросли почти до 500 млн рублей. Согласно принятому мировому соглашению, кредиторы отказываются от требования банкротства «Стайл-Строй». В обмен на это организация обязалась погасить долги в двухлетний срок. Также она пообещала провести исследование состояния долгостроя и в случае удовлетворительного вывода экспертов о возможности завершения строительства довести его до конца и отдать квартиры должникам.

➔ Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 18 мая рассмотрит жалобу ООО «Платиниум.ру» на решение суда первой инстанции по жалобе с ООО «Коллиер Интернешнл». Согласно материалам дела, осенью 2013 года стороны заключили договор, по условиям которого Colliers обязался предоставить «услуги по постановке системы эффективного брокериджа для успешной реализации объекта», а заказчик – оплатить их. Однако в августе 2014-го «Платиниум.ру» отказался оплачивать ежемесячно услуги посредника из-за невыполнения истцом графика продаж. Colliers из-за приостановки сотрудничества потребовал выплаты 100 тыс. USD. Данная сумма указана в договоре сторон и выплачивается в случае досрочного прекращения действия контракта по инициативе заказчика. Арбитражный суд первой инстанции согласился с правомочностью условий договора. «Платиниум.ру» решил продолжить тяжбу уже в апелляционном суде.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск ФГУП «Почта России» к КУГИ. В рамках данного дела стороны определяли право собственности на нежилые помещения по адресу: пр. Ударников, 20, лит. Б, в которых размещено почтовое отделение площадью около 650 кв. м. Федеральная организация некоторое время назад обнаружила, что в выписках единого государственного реестра право собственности на данные объекты принадлежит Петербургу. Она посчитала, что город не мог приобрести право собственности на спорные помещения, поскольку они являются имуществом, принадлежащим Российской Федерации, находящимся в хозяйственном ведении «Почты России». Представители суда отметили, что фактически с 1991 года и по настоящее время спорный объект использовался как отделение почтовой связи. Следовательно, указанные помещения как до разграничения государственной собственности, так и после относятся исключительно к федеральной собственности и должны управляться «Почтой России».

Дом Шрейбера затянуло в корпоративный конфликт

Максим Еланский / Подрядчик реконструкции дома К.А. Шрейбера взыскал через суд с ТСЖ, управляющего зданием, почти 600 млн рублей за проделанные работы. Эксперты отмечают, что истец и ответчик близки к группе «ПАН», совладельцы которой давно конфликтуют между собой и делят совместно наработанный бизнес.

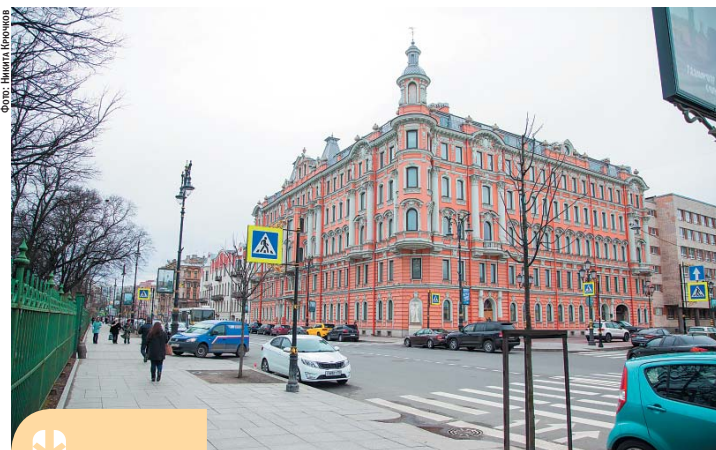
Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области 16 апреля удовлетворил иск ЗАО «Внешленстройсервис» к ТСЖ «Захарьевская, 41». В его рамках компания-истец отсудила 593,1 млн рублей с компании, управляющей жилым домом по Захарьевской ул., 41. Данная сумма является задолженностью по оплате проведенных работ по реконструкции здания.

Отметим, что спорный объект недвижимости считается объектом культурного наследия и известен как дом К.А. Шрейбера. Построен он был рядом с Таврическим садом в 1906-1907 годах. Внешне это шестизэтажное здание площадью 12 тыс. кв. м, жилая площадь составляет 7 тыс. кв. м. В советское время в доме размещались коммунальные квартиры.

В середине 1990-х годов власти города разрешили инвестиционно-девелоперской компании «ПАН» выкупить здание. Компания намеревалась из разрушающегося дома сделать особняк с элитными апартаментами. Предварительно организация должна была за свой счет переселить из 300 коммуналок собственников жилья в отдельные квартиры. Правда, переезд граждан затянулся более чем на 10 лет из-за нежелания некоторых людей менять место проживания. Кроме того, реализация проекта затянулась из-за кризисов 1998 и 2008 годов.

В 2010 году, после полного расселения коммуналок активные работы по реконструкции здания все же начались. Как отмечается в судебных документах, ТСЖ «Захарьевская, 41» заключило договор с ЗАО «Внешленстройсервис» как с подрядчиком проведения данных работ. Компания их выполнила к 2013 году. Однако реставрация не была оплачена, в связи с чем в конце прошлого года и был направлен иск в суд.

В вынесенном судом решении отмечается, что ответчик на последнее заседание не явился. Копия определения о назначении разбирательства, направленная ТСЖ «Захарьевская, 41», не вручена в связи с неявкой ответчика за получением почтового отправления. Тем не менее арбитраж, ссылаясь на нормы ГК, принял решение вынести свой вердикт без участия одной из сторон.



Группа «ПАН» несколько лет проводила реставрацию исторического здания

Связаться с представителями ТСЖ «Захарьевская, 41» по контактному телефону «Строительному Еженедельнику» тоже не удалось. Также не прокомментировали тяжбу в самой компании «ПАН».

Эксперты рынка считают, что дом К.А. Шрейбера стал одним из звеньев корпоративного конфликта совладельцев «ПАН». Тем более что «Внешленстройсервис» к ТСЖ «Захарьевская, 41» – структуры, близкие к холдингу.

Напомним, что бизнесмены Андрей Исаев и Олег Шигаев конфликтуют между собой несколько лет. Через суды и иногда со скандалом они делят совместно наработанные активы, в том числе объекты недвижимости. Несколько недель назад Олега Шигаева объявили в международный розыск по подозрению в выводе средств из Балтийского банка, совладельцем которого он был до начала санации кредитной организации Альфа-Банком.

Отметим, что в настоящее время дом К.А. Шрейбера полностью отреставрирован. В здании располагаются 19 квартир класса люкс с исторической планировкой, которая существовала до революции, их площадь – от 300 кв. м. По данным на

конец 2014 года, часть квартир на Захарьевской ул., 41, так и не была реализована.

По словам вице-президента по консалтингу и оценке АРИН Андрея Петрова, 1 кв. м в реконструированных домах старого фонда в данной локации стоит в среднем 220 тыс. рублей. Новое жилье обойдется значительно дороже – порядка 350 тыс. рублей. Руководитель отдела оценки Knight Frank St Petersburg Светлана Шалаева также ориентируется приблизительно на такой диапазон цен. Она добавляет, что средняя площадь квартир в доме на Захарьевской ул., 41 – около 320 кв. м, что может затруднять продажи. Вероятнее всего, полагает эксперт, реализовывать такие квартиры необходимо со скидкой.

КСТАТИ

Дом К.А. Шрейбера кинорежиссеры неоднократно выбирали для проведения съемок. В частности, в историческом здании снимали сцены из кинофильма «Зимняя вишня», а также из американской версии «Евгения Онегина».

тендеры

➔ СПб ГКУ «Дирекция заказчиков по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» определило подрядчика реставрации большой соборной мечети на Кронверкском пр. Работы выполнит ООО «Профиль» с ценовым предложением в 49,1 млн рублей при начальной цене в 49,9 млн рублей. Как следует из техзадания, в обязательстве исполнителя входит техническое обследование гранитной облицовки и разработка соответствующих проектных решений по ее сохранению. Срок завершения работ – 10 октября 2015 года.

➔ Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга подвел итоги конкурса на разработку рабочей документации для Лактинско-Правобережной линии метро. Победителем признано ОАО «НИПИИ «Ленметрогипротранс» с ценой 494,6 млн рублей. Стартовая цена конкурса, по данным сайта госзакупок, составляла 494,7 млн рублей. По условиям контракта, подрядчику необходимо будет разработать архитектурный облик строящихся станций оранжевой линии городской подземки. Документация должна быть готова к 10 декабря 2017 года.

➔ СПб ГБУ «Музей истории Кронштадта» информирует о конкурсе на проведение ремонта фасадов и кровли городской водонапорной башни. Данный объект построен в 1842 году и является памятником культурного наследия. В первоочередные задачи подрядчика входит ремонт штукатурного и окрасочного слоев, лепного декора, кирпичной кладки и облицовочного камня. Стоимость работ определена в 49,8 млн рублей. Заявки принимаются до 14 мая, итоги подведут 22 мая. Завершится ремонт водонапорной башни должен в ноябре текущего года.

➔ Комиссия УФАС России по Ленинградской области приостановила аукцион на выполнение работ по текущему ремонту автомобильных дорог в Выборгском, Лодейнопольском, Приозерском и Подпорожском районах региона. Причина – жалобы на конкурс одного из участников – ООО «Империал». По мнению представителей фирмы, заказчиком неправильно установлены требования к показателям товаров при описании объекта закупки. Отметим, что максимальная начальная цена контрактов на данном аукционе была определена в суммы 622 млн, 42 млн, 166 млн и 53 млн рублей.

**интервью**

Игорь Комаров: «Проектов, подобных застройке Московской-Товарной, в районе больше не будет»

Заместитель главы администрации Центрального района Игорь Комаров рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о недофинансировании программы реновации исторического центра, а также о том, какой объем недоремонта жилья удастся устранить в текущем году. ➤

— Центральный район традиционно считается районом сложившейся застройки. Тем не менее, по данным Комитета по строительству, в январе 2015 года в районе введено почти 80 тыс. кв. м жилья. Есть ли у района дальнейшие перспективы развития жилищного строительства?

— Действительно, в 2014 году в районе было введено 115,2 тыс. кв. м жилья, а в 2015 году мы нарастим объемы стройки. Эти результаты достигнуты за счет нескольких крупных проектов. В настоящее время Группа ЛСР продолжает строительство 720-квартирного ЖК «Смольный парк» на Орловской ул. и «Парадного квартала». Продолжается застройка территории в 40,5 га Московская-Товарная, где ГК «Эталон» планирует построить целый жилой квартал на 800 тыс. кв. м жилья. В границах квартала также расположится бизнес-центр, гостиницы. Еще один крупный проект реализует концерн «ЮИТ». В 2015-2016 годах компания планирует вводить несколько корпусов ЖК «Смольный проспект». Первые этажи будут отданы под общественные нужды, также инвестор передаст району помещение под детсад на 86 мест и прилегающую территорию для организации прогулочных площадок. Ввод объектов запланирован на 2017-2018 годы. Отмечу, что Центральный район очень небольшой по площади, но очень концентрированный. И найти свободный земельный участок для комплексного освоения территории сегодня практически невозможно — проект «Эталона» за Московским вокзалом был, пожалуй, последней подобной площадкой. Также сегодня собственниками планируется строительство жилья на Шпалерной ул., 51; Полтавской ул., 7; Новгородской ул., 19; Кировой ул., 62, и т. д. С инвесторами мы договорились, что они за свой счет проведут работы по реконструкции и ремонту существующих детсадов с целью их расширения и увеличения их вместимости.

— То есть земельный резерв района полностью исчерпан?

— Резервы есть, но при принятии решения в отношении нового строительства и размещения объектов на свободных участках мы руководствуемся приоритетностью программы реновации исторического центра «Конюшенная» и «Северная Коломна — Новая Голландия». К примеру, на территории, ограниченной Тележной ул., ул. Профессора Ивашенцева и Миргородской ул., мы зарезервировали площадки для создания маневренного фонда для переселенцев указанных территорий.

— При этом, согласно результатам обследования зданий в этих зонах, маневренный фонд жильцам и не понадобится. Когда реально начнутся



работы по реновации исторического центра?

— Я напомним, что Смольным был заключен договор с ООО «Город» сначала на визуальное, а затем и инструментальное обследование этих территорий. По результатам последнего и будет выработано решение по дальнейшему развитию программы. Результаты сейчас находятся у заказчика — Комитета по строительству. В мае-июне они должны полностью выдать нам информацию по всем домам. Вы правы, по результатам обследования оказалось, что в этих кварталах нет такой повальной аварийности, как ожидалось ранее. И полной аварийности зданий, при которой здание требует немедленного расселения, по кварталу тоже не выявлено. Только в трех домах в этой зоне есть заключение по аварийности межэтажных конструкций — либо в чердачном пространстве, либо между первым и вторым этажами.

— По третьему кварталу реновации на Лиговке ситуация хуже?

— Хотя у нас есть прецеденты, как, например, обрушение конструкций в расселенном 4-этажном доме на Лиговском пр. 117, лит. В, я предлагаю дожидаться окончательных результатов обследования, чтобы не вводить граждан в заблуждение и не сеять панику. Сейчас проект еще в начальной стадии. Комитет по строительству заключает договор на визуальное обследование этой территории. По результатам станет ясно, какие постройки требуют инструментального обследования. Если на эти цели будут выделены деньги, то это случится уже в 2015 году, если нет — в 2016 году. Но сейчас идет серьезное недофинансирование программы.

— В феврале КЭПСП урезал финансирование этих мероприятий.

— Недофинансирование программы было с самого начала. На полное обследование был выделен недостаточный объем средств. Видимо, коллеги надеялись, что дополнительное финансирование программа получит в рамках весенних и осенних корректировок бюджета в прошлом году, а на имеющиеся деньги попытались обследовать максимальное количество объектов. Мы же попросили администрацию города, чтобы в контракт с ООО «Город» в первую очередь включили обследование именно жилых домов.

— Общий объем средств на ликвидацию недоремонтов жилого фонда Центрального района Санкт-Петербурга составляет 15 млрд рублей. Поможет ли снять проблему новая система проведения капремонта с участием Фонда — регионального оператора?

— На 2015 год из 7 млрд рублей, выделенных бюджетом на программу капремонта в Петербурге, на Центральный район приходится 2,3 млрд рублей, работы пройдут по 497 домам. Это почти треть всей программы. Очевидно, что если такая сумма направляется на нужды исторического центра, то это значит, что город знает о серьезной проблеме недоремонта. При этом каждый год программу капремонта нужно пересматривать, поскольку количество ветхого жилья также увеличивается. В частности, в этом году у нас предусмотрен ремонт крыш по 102 адресам, ремонт фасадов 60 зданий, в 360 домах будет произведен ремонт инженерных систем,

а в 114 домах отремонтируют лифты. Ремонт «аварийных» строительных конструкций пройдет по 50 адресам. Мы ожидаем, что при выполнении в полном объеме краткосрочного плана реализации адресной программы капремонта в 2015 году недоремонт жилого фонда района сократится до 12,6 млрд рублей.

— Где сейчас основные очаги аварийности?

— В основном это территория вокруг площади Восстания и зоны ближе к Обводному каналу. Так, здание в Дмитровском пер., 15, должно быть реконструировано собственником, ООО «Коннолахтинский 55», там до августа 2015 года должен появиться новый объект. Дома по ул. Тюшина, 24/34, лит. А, Б, включены в программу по реконструкции для предоставления работникам сферы ЖКХ и иных отраслей городского хозяйства. На Тележной ул., 25-27, лит. А, пройдет капитальный ремонт с надстройкой мансарды. Этот дом реконструируется под маневренный фонд. В целом более 90% многоквартирных домов района относятся к периоду постройки до 1917 года и только 35% из них прошли комплексный капремонт. Более 63% зданий имеют износ более 40% и требуют комплексного, а не выборочного (который и предусмотрен адресной программой капремонта — прим. ред.) ремонта. В настоящее время в районе насчитывается 19 аварийных зданий, большая часть из них расселены. Впоследствии по ним будут приняты соответствующие решения.

— Какие планы в АИП на 2015 год по социальной инфраструктуре?

— А в сентябре 2015 года будет введен после реконструкции детский сад на Таврической ул., 2, на 190 мест. Это все объекты по АИП на текущий год. Но часть проектов мы делаем своими силами. Так, за счет средств района под детские сады были перепрофилированы два аварийных здания бывших школ — на ул. Константина Заслонова, 16, и в пер. Джембула, 10. В 2014 году закончен капремонт этих зданий, и в 2015 году детсады будут открыты для 160 дошколят. Кроме того, по программе развития образования до 2020 года в 2015-2016 годах у нас запланировано проектирование и строительство детсада на 140 мест и школы на 550 мест. В проекте на Московской-Товарной планируется строительство начальной школы — детского сада на 470 мест.

цифра**19**

аварийных зданий
насчитывается
в Центральном районе

ЖИЛЬЕ

Ветхое жилье и коммуналки портят элитную картину

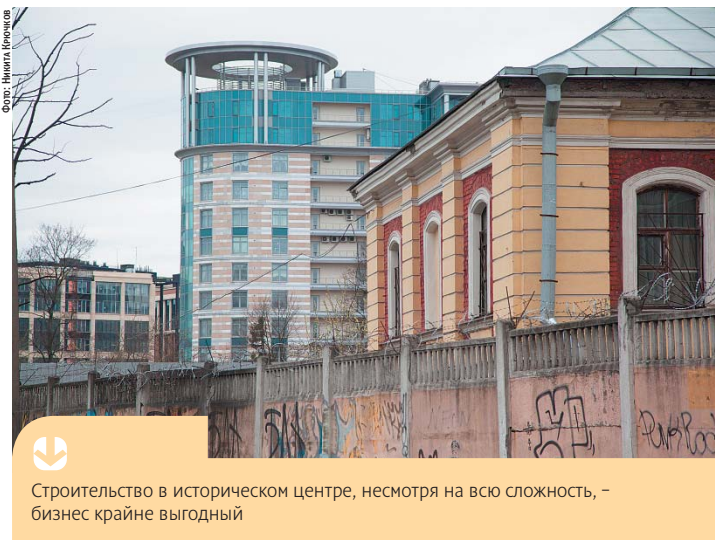
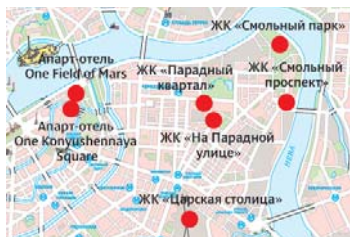
Роман Русаков / В Центральном районе можно выделить несколько зон девелоперской активности. ➔

Первая – у метро Чернышевская. Здесь идут продажи в нескольких крупных элитных проектах, таких как «Смольный парк», «Парадный квартал» и др. Отдельно можно выделить район вокруг Смольного – историческое место для жизни элиты. До революции здесь селились знатные дворяне и крупные чиновники, после – политическая номенклатура. «Она расширяется за счет развития территории у «Невской ратуши» и Новгородской ул., которые в ближайшие 10 лет станут драйверами развития Центрального района», – полагает директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI Вера Сережина.

Вторая зона развития – территория так называемой бывшей Московской товарной станции, где один из застройщиков реализует крупный проект «Царская столица». Третья – зона «Советских» улиц и Суворовского пр.

Четвертая зона – территория, тяготеющая к Невскому пр., в этом районе могут появляться проекты, но они будут единичны. В настоящее время в этом районе Группа ЛСР анонсировала проект в районе Баскова пер. и ул. Короленко, а также начала продажи в апартаментах в здании бывшего «Литературного дома».

Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», добавляет: «Сейчас рынок жилой недвижимости в Центральном районе очень неоднороден –



Строительство в историческом центре, несмотря на всю сложность, – бизнес крайне выгодный

здесь представлены как элитная недвижимость, так и коммуналки, где можно купить или арендовать комнату по очень невысокой цене. Возведение нового жилья по объективным причинам практически не ведется, а строящиеся объекты отличаются небольшими объемами и достаточно высокой классностью».

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», говорит, что квартиры в недорогих домах можно приобрести в районе станции метро «Площадь Александра Невского». А премиальную недвижимость – в зоне Таврического сада и ансамбля Смольного парка.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», добавляет: «Самый крупный проект, заявленный в Центральном райо-

не, – это, безусловно, «Царская столица» от ЛенСпецСМУ, где планируется строительство порядка 360 тыс. кв. м жилья классов бизнес и комфорт (часть корпусов уже введена в эксплуатацию). Из перспективных проектов также можно отметить комплекс бизнес-класса на Парадной ул., 8, от «Уралвагонзавод» (33 тыс. кв. м) и элитные объекты компании Plaza Lotus Group: проекты реконструкции бывшего Конюшенного ведомства – апартаменты One Konyushennaya Square (41 тыс. кв. м) и реставрации зданий Павловских казарм на Марсовом поле – апартаменты One Field of Mars (31,5 тыс. кв. м)».

На текущий момент в Центральном районе в продаже находятся 12 жилых комплексов, из них шесть объектов относятся к классу элит, шесть объектов – к классу бизнес.

По данным «Петербургской недвижимости», объем предложения в течение 2014 года динамично изменялся и на конец года зафиксирован на уровне 106,9 тыс. кв. м. В течение года наибольший прирост предложения произошел за счет вывода на рынок новых очередей ЖК «Царская столица» компании ЛенСпецСМУ, нескольких очередей «Смольный парк» СК «Возрождение» и ЖК «Смольный проспект» компании «ЮИТ Санкт-Петербург». Снижение уровня предложения в конце года зафиксировано за счет высоких темпов продаж в IV квартале 2014 года.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева полагает, что в 2015 году в Центральном районе появятся, скорее всего, еще 2-3 новых объекта. «О своих планах возвести апартаменты в конце года зафиксировано за счет высоких темпов продаж в IV квартале 2014 года. Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева полагает, что в 2015 году в Центральном районе появятся, скорее всего, еще 2-3 новых объекта. «О своих планах возвести апартаменты в конце года зафиксировано за счет высоких темпов продаж в IV квартале 2014 года.

Также продолжают слушания по поводу реновации исторического центра, в который входят и дома в Центральном районе (Миллионная, Большая Конюшенная ул., Малая Конюшенная ул., наб. реки Мойки). Но не исключено, что сроки вступления программы сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга в практическую фазу с учетом экономической ситуации могут в очередной раз серьезно отодвинуться.

Конкурируя с островами

Роман Русаков / Центральный район всегда был привлекателен для строительства элитного жилья и жилья бизнес-класса. Сегодня на него приходится до 25% предложения всего элитного сегмента.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, отмечает: «Большинство строящихся жилых проектов Центрального района относятся к элитному сегменту и реализуются вблизи Смольного. Первым проектом комфорт-класса в Центральном районе стал жилой комплекс «Царская столица» (ЛенСпецСМУ), правда, стоимость 1 кв. м соответствует средней в данной локации (около 200 тыс. рублей/кв. м)».

Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», впрочем, говорит: «Стоимость вторичного жилья в этом районе составляет около 121 тыс. рублей за 1 кв. м, а минимальная стоимость 1 кв. м в уже сданных корпусах «Царской столицы» – от 110 тыс. рублей». Ирина Лютько, специалист отдела жилой недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE, добавляет: «Все жилые комплексы, реализуемые на территории Центрального района, относятся к классу бизнес или люкс. Но в районе еще достаточно большое количество ветхого и коммунального жилья, что не дает пока оснований считать Центральный район элитным».

Диапазон цен в Центральном районе разный и составляет от 360 до 180 тыс. рублей за «квадрат» в зависимости от места и характеристик проекта. По данным «Петербургской недвижимости», средняя цена 1 кв. м жилья класса элита на 01.03.2015 составила 260,5 тыс. рублей, что ниже общегородского показателя на 14%. Различия в ценовых диапазонах объясняется уровнем цен в другой традиционной для элитного жилья локации – в Петроградском районе (например, ЖК VERONA от ГК «ЛСР») и, в частности, на Крестовском острове (ЖК «Привилегия» компании «Еврострой», ЖК «Крестовский de Lux» компании «Газпромбанк-

Инвест»), а также уровнем цен на объекты Адмиралтейского района (апартаменты «Голландия» компании «Кlover групп») и апартаменты «Монферран» компании «Патриот-Нева»). Ставки аренды в Центральном районе традиционно высокие и составляют в премиальном сегменте от 50 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от уровня отделки и мебелировки. В зоне «золотого треугольника» ставки аренды могут составлять 200-300 тыс. рублей за 1 кв. м. Развитие этого сегмента возможно за счет развития апартаментов в историческом центре. Несколько таких проектов уже реализуются в районе Невского пр. и Исаакиевской площади.

Некоторые строящиеся жилые комплексы Центрального района

Название жилого комплекса	Застройщик
Howard Palace	Howard
«Царская столица»	ЛенСпецСМУ
«Николаевский ансамбль»	Созвездие
«Дом на Кирочной»	Seti City
«Смольный проспект»	ЮИТ ДОМ
«Смольный парк», вторая очередь	Возрождение Санкт-Петербурга
«Невский проспект»	O2 Development
«Гроссмейстер»	Scavery
«Дом на Радищева, 39»	Возрождение Санкт-Петербурга
«Дом на Стремянной» / клубный дом «Дворцовая слобода»	Engel & Volkers

Источник: Besag

На аренду жилья более демократичного сегмента цены ниже. Ставка на аренду комнаты здесь, по данным «БФА-Девелопмент», в среднем более 12 тыс. рублей в месяц. На конец месяца средняя цена типовой однокомнатной

квартиры в них – от 25,2 до 30,9 тыс. рублей в месяц, цена двухкомнатной – от 34,9 до 38,2 тыс. рублей. Трехкомнатные в центральных районах предлагаются в среднем от 40,2 до 49,2 тыс. рублей в месяц.

инфраструктура

Престижный район с транспортными проблемами

Роман Русаков / В Центральном районе размещается Администрация Петербурга и Ленинградской области, а также посольства и представительства многих стран.

Близость к властным структурам делает эту территорию престижной. Здесь во все времена предпочитали селиться представители политической, артистической и бизнес-элиты Северной столицы.

Близко к Европе

Инфраструктура района очень развита, по уровню комфорта район близок к европейским столицам. Здесь огромное количество магазинов и торговых центров, где продаются товары на любой вкус и кошелек. Конечно же, преобладают бутики, сувенирные магазины, торговые центры, располагающиеся в исторических зданиях, новая бизнес-застройка – в центре Петербурга достаточно редкое явление.

Кроме того, Центральный район – один из очагов науки и образования: здесь располагаются 12 вузов и множество библиотек. Однако в Центральном районе нет крупных гипермаркетов, только на границе располагаются магазины «Ашан» и «Лента».

«Здесь развита социальная инфраструктура, и проблем с устройством ребенка в садик и школу в связи с отсутствием в районе уплотнительной застройки, как правило, не возникает», – говорит маркетинг-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева. По ее подсчетам, в районе работают 115 детских садов, 62 общеобразовательные школы, четыре лицея и восемь гимназий. «Практически все школы и сады оборудованы и имеют спортивные и прогулочные площадки, хотя свободных зеленых зон под прогулки детей практически нет», – говорит госпожа Беляева.

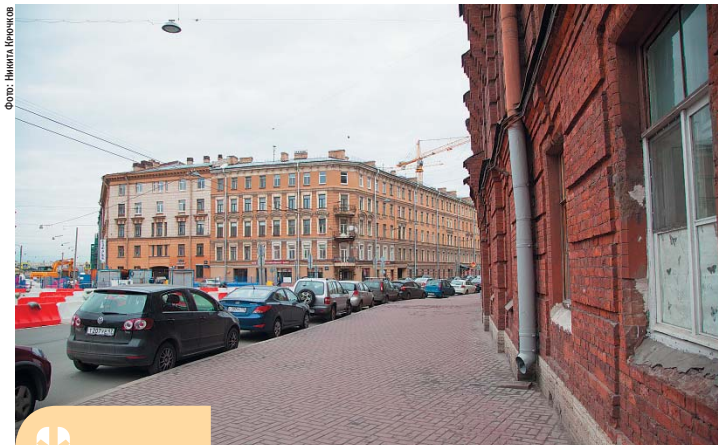
В районе есть девять станций метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10–20 минут ходьбы: «Невский проспект», «Гостиный Двор», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского», «Достоевская», «Владимирская», «Лиговский проспект», «Чернышевская». Также в распоряжении жителей наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, трамваи).

Основная проблема центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Лиговском, Литейном пр., Садовой ул., Суворовском пр., Шпалерной ул. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву.

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», отмечает, что основная трудность заключается в организации парковок. «Поэтому девелоперский проект в Центральном районе должен обязательно включать паркинги», – уверен он.

Экологический минус

«К главному недостатку Центрального района традиционно относят высокую загазованность, недостаток зелени, проблемы с парковкой. Однако вопрос недостатка автостоянок касается скорее вторичного рынка, так как в новостройках предусмотрен встроенный, часто подземный паркинг», – отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».



Развитие любых девелоперских проектов в центре, в том числе строительство жилья, практически невозможно в связи с отсутствием свободных зон для застройки

справка

Центральный район Санкт-Петербурга – исторически сложившийся центр города, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено. С севера, востока и юга границы его проходят по Неве и Обводному каналу, с запада Центральный район граничит с Адмиралтейским по Гороховой ул.,

Загородному пр., Звенигородской ул. с выходом к Обводному каналу. Территория составляет 17,12 кв. км (1,2% общегородской площади), население – около 220 тыс. человек. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе. Протяженность всех улиц и проездов – 136 км. На территории района находятся 357 памятников истории и архитектуры.

Сегодня исторический центр Петербурга имеет достаточно высокий уровень эффективности коммерческого использования. В центральных районах города высокая концентрация офисной и гостиничной недвижимости, развит формат стрит-ритейла. «Другой момент, что развитие любых девелоперских проектов в центре, в том числе строительство жилья, практически невозможно в связи с отсутствием свободных зон для застройки», – добавляет Альберт Харченко, генеральный директор East Real.

По его мнению, дальнейший процесс развития может быть связан только с реконструкцией существующих зданий. «При этом положительным моментом остается то, что в Петербурге уже сформирована и действует законодательная база в отношении охранных ограничений и т. п. Минусом таких проектов остается их дороговизна. Стоит отметить, что для большинства инвесторов реконструкция

памятников интересна только в том случае, если они могут быть приспособлены для современного использования либо встроены в концепцию прилегающей территории как в качестве инвестуловия, так и в качестве инициативы самого девелопера», – рассуждает господин Харченко.

Госпожа Трошева отмечает, что Центральный район абсолютно неоднороден, в нем есть как депрессивные зоны, так и элитные территории, такие, как, например, «золотой треугольник». «В таких локациях видовые характеристики и престижность местоположения зачастую перекрывают для покупателя многие «традиционные» недостатки района», – уверена она.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, добавляет: «Что касается экологии, то ситуация совсем не благоприятная, поэтому район является не вполне комфортным для проживания».

мнение



Вера Сереева, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI:

– Центральный район изобилует инфраструктурой. Здесь много престижных школ, магазинов, ресторанов, центров красоты и отдыха. Так как здесь строится относительно мало нового жилья, нагрузка на детские сады не такая большая, как в «спальниках». Однако транспортная ситуация в силу исторической планировки и ограничения на парковки в центре города довольно сложная.

АСНинфо НОВОСТИ

Содержание объектов комплекса защиты Петербурга от наводнений (КЗС, дамбы) в 2015–2017 годах обойдется в 6,787 млрд. Это стартовая цена закрытого аукциона, о котором сообщается на сайте госзакупок. Заказчик – ФКП «Дирекция комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ». Заявки принимаются до 20 апреля, торги назначены на 22 мая 2015 года. В зоне ответственности подрядчика должны находиться все объекты и сооружения КЗС. Это судопропускные и водопропускные сооружения, защитные дамбы, подходные каналы, скоростная автодорога, автодорожный тоннель, системы связи, предупреждения угрозы наводнения и др. Всего в перечне основных объектов 15 пунктов. В конце 2014 года конкурс на содержание петербургской дамбы ценой в 8,2 млрд рублей был отменен решением Федеральной антимонопольной службы. Причиной стала жалоба ООО «Спецстрой». По мнению заявителя, заказчик неправильно выбрал способ определения подрядчика путем проведения конкурса с ограниченным участием.

Турецкая сеть элитных отелей Elite World Hotels намерена построить в Петербурге два отеля премиум-класса. Объем инвестиций в проект составит более 100 млн USD. Гостиницы будут построены на Пироговской наб. и площади Конституции. Оба отеля должны открыться к чемпионату мира по футболу 2018 года. Реализацией проектов займется ООО «Элик уорлд хотелс рус». Проект для отеля в Московском районе разрабатывает «Студия 17». Известно, что инвесторы планируют на площади Конституции строительство здания высотой до 70 м.

Министр финансов РФ Антон Силуанов предложил повысить эффективность бюджетных расходов, оптимизируя деятельность ГУПов. Альтернативой им, по мнению министра, может стать аутсорсинг. «У нас огромнейшая сеть бюджетных учреждений, ГУПов, акционерных обществ, в которых государство является основным участником. Чем они занимаются? Какую услугу оказывают? Насколько эффективна эта услуга? Это большой вопрос. Мы можем вывести эту услугу на аутсорсинг», – заявил министр, выступая на лекции в Санкт-Петербурге.

ПОДПИШИСЬ!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Проверено временем!

Акция для подписчиков с 1 апреля по 31 мая

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



коммерческая недвижимость

Московский район наступает на пятки

Роман Русаков / Центральный район – лидер среди административных районов Петербурга по общему объему качественных офисных площадей. На него приходится 18% от совокупного предложения качественных бизнес-центров в городе.

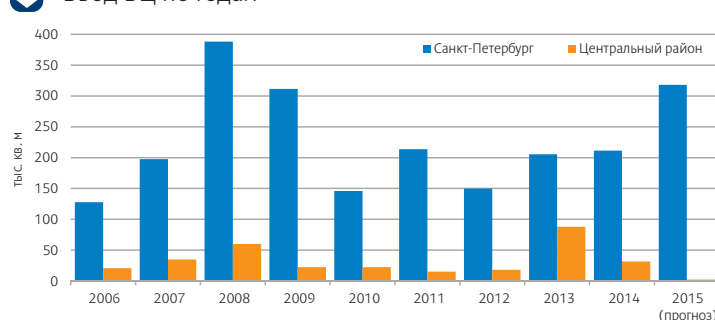
В абсолютных показателях это составляет около 522 тыс. кв. м, из которых 52% приходится на класс А. Всего в районе, по данным JLL, располагается свыше 90 офисных центров. При этом, по информации Colliers International в Санкт-Петербурге, к качественным бизнес-центрам можно отнести лишь 62 из них арендопригодной площадью около 395 тыс. кв. м.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит: «Бизнес-центров в Центральном районе много, от престижных бизнес-центров класса А (например, «Атриум на Невском», «Пассаж», Sinor) до доступных – класса С («Садовая 28-30», или «Апраксин Двор»; «Конюшенная площадь, 2», «ЛЕНИЗДАТ»).

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, продолжает: «Наиболее распространены небольшие офисные объекты арендопригодной площадью до 3000 кв. м (20 шт.), от 3000 до 6000 кв. м (17 шт.). Многие бизнес-центры в Центральном районе Санкт-Петербурга представляют собой объекты реконструкции – на их долю приходится 47% суммарной арендопригодной площади».

Иван Починищев, коммерческий директор East Real, добавляет: «В 2014 году рынок Центрального района пополнился тремя объектами, общая арендопригодная площадь которых составляет более 16 тыс. кв. м».

Ввод БЦ по годам



Источник: Colliers International

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, перечисляет: «Среди новых бизнес-центров, введенных в 2014-м – начале 2015 года, можно отметить следующие: «Пассаж/Итальянская, 17» компании Jensen Group, здание на Лиговском пр., 6, особняк в «Парадном квартале» и бизнес-центр «Ассамблея» на ул. Маяковского».

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», отмечает: «Плотность офисов такова, что Центральный район все равно считается лидером по объему представленных качественных офисных площадей. Объекты

класса А составляют более 50% от всего предложения, таким показателем может похвастаться только Петроградский или Московский район».

Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимо-

стью Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН», приводит данные: «Сегодня в Центральном районе расположено 18% от общего объема офисных центров Петербурга – это первое место, далее идут Московский и Петроградский районы (17 и 14% соответственно)».

При этом господин Починищев отмечает, что, учитывая планы девелоперов, в 2015 году Центральный район уступит лидирующие позиции по объему предложения Московскому.

Уровень вакантных площадей в офисах в Центральном районе составляет свыше 17%, что намного опережает среднероссийский показатель (около 12,9%). «В классе А он составляет 25%, это также существенно выше, чем в среднем по городу (15,9%). В классе В уровень свободных площадей немного ниже среднероссийских значений и составляет 8,9% (11,5% в целом по Петербургу)», – подсчитал Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге.

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», резюмирует: «Сегодня на рынке новых коммерческих помещений наблюдается затишье, связанное как с общей экономической ситуацией, так и с катастрофической нехваткой небольших помещений. Выбор востребованных помещений в новых домах очень ограничен».

Но и средний уровень арендных ставок в офисном сегменте в Центральном районе выше, чем в среднем по городу. В классе А – на 10%, в классе В – на 13%. В среднем запрашиваемые арендные ставки в Центральном районе для класса А составляют 1770 рублей за 1 кв. м в месяц (включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В – 1325 рублей.

Офисные объекты Центрального района, введенные в эксплуатацию в 2014 году

№	Название	Адрес	Класс	GLA, кв. м
1	Георгиевский	Виленинский пер.	A	7600
2	Пассаж	Итальянская ул., 17	A	7000
3	Лиговский, 6	Лиговский пр., 6	A	1800

Источник: East Real

Арендаторы покидают Невский

Роман Русаков / В административных границах Центрального района функционируют 12 торговых центров суммарной торговой площадью 217 500 кв. м. Но немаловажную роль для развития торговли играет стрит-ритейл.

Большая часть торговых объектов района располагается на Невском пр. либо вблизи него («Пассаж», Большой Гостиный Двор, «Невский Центр», «Галерея», «Адмирал», «Гранд Палас»). В настоящее время строительство новых торговых объектов на территории района не ведется. Крупнейшим торговым центром Центрального района является ТРК «Галерея» арендопригодной площадью 95 тыс. кв. м. Это более половины всех качественных торговых площадей в районе. «К крупным торговым центрам – своего рода достопримечательностям Центрального района – относятся: на

Невском пр. – Большой Гостиный Двор, «Пассаж», «Невский атриум», «Стокманн», торгово-деловой комплекс «Невский, 38». На Владимирский пассаж, расположенный в комплексе Regent Hall и «Владимирский пассаж», дисконт-центр на ул. Красного Текстильщика, Перинные ряды на Думской ул., ТЦ «Галерея» на Лиговском пр., ДПТ на Большой Конюшенной», – перечисляет маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева. Размер арендных ставок в помещениях стрит-ритейл на Невском пр. в I квартале 2015 года составил 5-11,5 тыс. рублей/кв. м/месяц для всех профилей. Ставка зависела от площади помещения, от локации и качества помещения (наличие витрин, свободная планировка, срок эксплуатации). Марат Манасян, генеральный директор компании M1 Solutions, отмечает: «Особое развитие

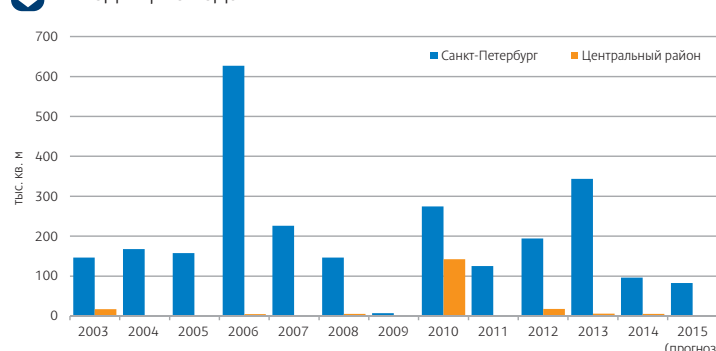
в Центральном районе города получил сегмент стрит-ритейла. Однако в свете настоящих экономических условий и резкого повышения арендных ставок часть ритейлеров, которые не смогли договориться с арендодателями о понижении арендных платежей, уходит с центральных улиц города. Наблюдается тенденция смещения ритейлеров с Невского пр. в сторону площади Восстания, Владимирского и Литейного пр.». По его данным, на конец I квартала 2015 года арендная ставка в Центральном районе Санкт-Петербурга составляла от 2,5 до 6,5 тыс. рублей/кв. м, а на Невском пр. достигала 12 тыс. рублей/кв. м. Екатерина Беляева отмечает: «Стрит-ритейл в Центральном районе испытывает наибольшее трудности, так как аренда помещений в нем зачастую носит имиджевый характер. Раньше арендаторы соглашались платить высокие ставки за локацию.

Однако падение доходности при сохранении высокой арендной платы вынуждает арендаторов (чаще магазины одежды и обуви) переезжать в более дешевые локации. В настоящий момент отмечается рост числа свободных помещений на статусном Невском пр. Арендаторы, занимавшие здесь помещения, переезжают на прилегающие улицы – Литейный,

Лиговский, Владимирский пр. или Садовую ул. 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 экстренно сдавались в аренду с дисконтом 20-40%». Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью Агентства развития и исследований в недвижимости «АРИН», соглашается: «На Невском пр. сейчас предла-

гается свыше 20 ликвидных помещений. Среди них 50% объектов, которые арендаторы освобождают из-за несовместимости собственников и их нежелания идти навстречу по снижению арендной ставки». Госпожа Беляева отмечает также, что в Центральном районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам центра относятся «Гранд Отель Европа», «Астория», «Москва», «Октябрьская», «Рэдиссон».

Ввод ТЦ по годам



Источник: Colliers International

«Строитель года» назвал лучших

Состоялось подведение итогов конкурса «Строитель года – 2014» в 16 различных номинациях. Помимо этого, члены оргкомитета отметили организации и специалистов города пятью спецпризами.



Главный приз – звание «Строитель года» – жюри присудило вице-губернатору Санкт-Петербурга Марату Оганесяну



Медиаперсона года – генеральный директор, председатель Правления «Группы ЛСР» Александр Вахмистров



ГК «ЛДС» – лучшая компания в сфере строительства жилья эконом-класса

На торжественной церемонии подведения итогов конкурса было названо имя «Строителя года». Им стал вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян. Присуждая эту награду, эксперты строительного рынка отметили значительный вклад, который господин Оганесян внес в развитие инвестиционно-строительного комплекса города в прошедшем году. В еще одной личной номинации – «За заслуги в строительной отрасли» – награду в виде «Золотого мастерка» получил президент группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков. Самым публичным бизнесменом был назван Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления «Группы ЛСР», который получил спецприз «Медиаперсона года».

ГК «ЛДС» в пятый раз за историю конкурса удостоился «Золотого мастерка», получив его в этом году в номинации «Лучшая компания в сфере строительства жилья эконом-класса». «Мы благодарны организаторам и организаторам конкурса за высокую оценку наших достижений. В прошлом году «ЛДС» начал возводить пять новых объектов, на сегодняшний день в стадии строительства

и реализации 1,2 млн кв. м в 19 жилых комплексах. В эксплуатацию в 2014 году сдано пять жилых комплексов и детский сад общей площадью 180 тыс. кв. м, в 2015 году планируем сдать 300 тыс. кв. м жилья и объектов социального назначения. В настоящее время в стадии проектирования, помимо жилья, 19 детских садов, 11 школ, несколько поликлиник, больницы и станция скорой помощи, что в общей сложности составляет порядка 3,5 млн кв. м. Наш бренд «БК-стандарт» – квартиры базового комфорта – хорошо зарекомендовал себя на рынке, и, фактически, уже давно перешел из сегмента массового жилья в сегмент «комфорт», – прокомментировал генеральный директор ГК «ЛДС» Михаил Медведев.

Инициаторами конкурса являются Союз строительных объединений и организаций, НП «Объединение строителей СПб» и Ассоциация банков Северо-Запада. Конкурс проходит при участии правительства Санкт-Петербурга. Генеральный оператор – НП «Объединение строителей СПб». С момента зарождения конкурса «Строитель года» газета «Строительный Еженедельник» является постоянным информационным партнером.

справка

По итогам голосования экспертов победителями конкурса «Строитель года – 2014» стали:

1. Лучшая компания в сфере строительства жилья эконом-класса – группа компаний «ЛДС»
2. Лучшая компания в сфере строительства жилья комфорт-класса – ООО «Сэтл Сити»
3. Лучшая компания в сфере строительства элитного жилья и жилья бизнес-класса – ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»
4. Лучшая компания в сфере малоэтажного строительства – Объединение «Строительный трест»
5. Лучшая компания в сфере строительства коммерческой недвижимости –

- ООО «Форт Групп Строительство»
6. Лучшая компания в сфере строительства объектов транспортной инфраструктуры – ЗАО «Геострой»
7. Лучшая строительная компания среднего и малого бизнеса – ЗАО «47 Трест»
8. Лучшая компания в сфере выполнения госзаказа – ЗАО «РосСтройИнвест»
9. Лучшая компания в сфере строительства инженерных сетей – ЗАО «МегаМейд»
10. Лучшая архитектурно-проектная организация – ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
11. Лучшая компания по производству строительных материалов, изделий и конструкций –

- ООО «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад»
12. Лучшая компания по соблюдению правил техники безопасности в строительстве и обеспечению условий охраны труда – ООО «Фертил»
13. Социально ответственная компания года – ЗАО «КОМПАКТ»
14. Лучшая финансово-кредитная организация на строительном рынке – ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
15. За заслуги в строительной отрасли – Вячеслав Адамович Заренков, президент группы компаний «Эталон»
16. Строитель года – Марат Мелсович Оганесян, вице-губернатор Санкт-Петербурга

Миллиард на льготников

Никита Кулаков / Смольный
в этом году потратит 1,1 млрд рублей на покупку квартир для льготников. Бюджет закупок по сравнению с прошлым годом сократился почти в пять раз. Но цена выкупа выросла на 4% – до 58 тыс. рублей за «квадрат».

Как сообщил источник в объединенном Комитете имущественных отношений (КИО), на следующей неделе будет объявлен первый конкурс по закупке квартир для нужд города. В нем будет выкуплено 45 квартир общей площадью 2,2 тыс. кв. м на сумму около 131 млн рублей. Закупать жилье город будет по цене Минрегиона. По сравнению с прошлым годом она выросла на 4% – до 58 тыс. рублей за 1 кв. м. Из 45 закупаемых квартир планируется при-

обрести 33 однокомнатные, в том числе для детей-сирот, и 12 трехкомнатных. Передача приобретаемого жилья запланирована на июнь 2016 года. А всего в этом году город намерен закупить 378 квартир (120 «трешек» и 258 «однушек») на сумму 1,1 млрд рублей. Все квартиры должны располагаться на территории Петербурга в сданных домах и иметь чистовую отделку. По сравнению с прошлым годом объем закупок сократился в 4,6 раза (в 2014 году было куплено 1744 квартиры площадью 95,7 тыс. кв. м – прим. ред.), а их бюджет – в 5,3 раза. В Жилищном комитете пояснили, что в прошлом году город потратил на закупки в том числе деньги из бюджета 2015 года (1,8 млрд рублей). «Ассигнования бюджетов за два года были

объединены. И то, что город потратит на квартиры в этом году, – неизрасходованный остаток», – пояснили в комитете. Поскольку у города в этом году рекордный дефицит бюджета – 55 млрд рублей, вероятность того, что объем закупок вырастет, минимальна. По данным Фонда имущества Петербурга, с 2008 по 2014 год город купил для госнужд 7089 квартир общей площадью 389 тыс. кв. м на сумму более 17 млрд рублей. Не все застройщики участвовали в аукционах. Но некоторые не исключают продолжения сотрудничества с городом. «Нас цена Минрегиона устроит», – заявил генеральный директор «Дальпитерстроя» Аркадий Скоров (эта компания – один из самых активных участников торгов для госнужд – продала 140 тыс. кв. м жилья

в Шушарах). По его словам, компания готова предложить городу еще 150 тыс. кв. м жилья в этом районе. «Цена Минрегиона, конечно, низкая, но для компаний, реализующих крупные проекты, вполне приемлемая. Особенно в условиях падения спроса. Такие контракты могут смягчить

рыночную конъюнктуру», – заключил Сергей Теретьев из ГК «ЛДС». В границах Петербурга, по данным «Петербургской недвижимости», находится в продаже 2,64 млн кв. м жилья, а с учетом пригородной зоны – 4,13 млн кв. м. Самые низкие цены на квартиры в Парголово (от 55,1 тыс. рублей за 1 кв. м), в Шушарах (68,5 тыс. рублей за 1 кв. м) и в Красном Селе (от 71,6 тыс.

рублей за 1 кв. м). «Но средняя цена на первичное жилье масс-маркет в Петербурге составляет сегодня 105 тыс. рублей за 1 кв. м», – заключили в «Петербургской недвижимости». «Цена Минрегиона минимум на 25% ниже рыночной. Если ее не поднимут, город ничего нормального не купит», – уверен исполнительный директор компании «Ойкумена» Роман Мирошников.



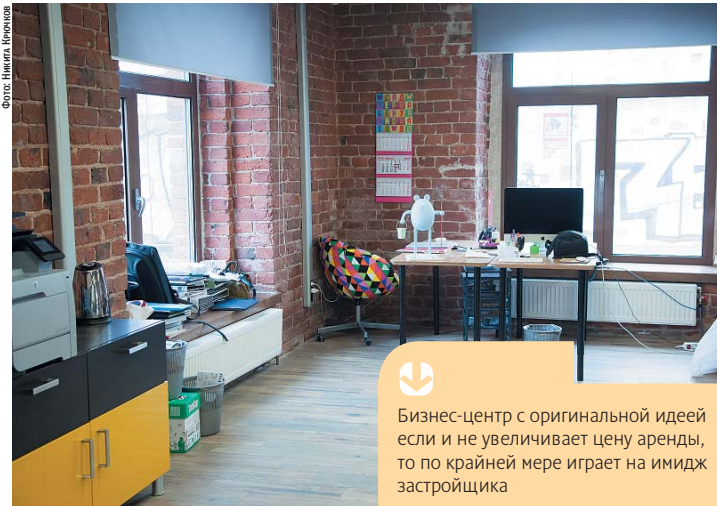
В этом году город намерен закупить 378 квартир для льготников

Офисные центры в поисках оригинальных идей

Денис Кожин / Подавляющее большинство бизнес-центров представляют собой классический продукт со всеми необходимыми инфраструктурными элементами. Однако сегодня управляющие компании включаются в гонку оригинальных идей, способных привлечь новых арендаторов. ➔

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что дополнительные оригинальные услуги в бизнес-центрах встречаются довольно редко, что, по ее мнению, можно объяснить, с одной стороны, как невысокой востребованностью дополнительных опций (особенно если за них приходится платить арендатору), так и экономикой объекта – предоставление дополнительных опций должно быть востребовано арендатором. Но набор услуг с каждым годом расширяется. «Скажем, лет десять назад шаттл-бас для удаленных от метро бизнес-центров казался роскошью, а сейчас становится одной из базовых опций, предлагаемых собственниками или управляющими компаниями крупных бизнес-центров», – уточняет госпожа Лежнева.

С этим мнением согласна маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева: «Если бизнес-центр будет располагаться на расстоянии 15-20 минут ходьбы от станции метро, то собственники БЦ классов А и В должны позаботиться о шаттл-басах – одним из последних востребованных на рынке веяний в управлении бизнес-центром (например, БЦ River House, «Балтийский порт», «Эврика», «Бенуа»).



«Профессиональная кейтеринговая служба в крупном нецентральном бизнес-центре также становится обычным явлением, хотя лет семь назад такие операторы только появлялись на петербургском рынке», – продолжает госпожа Лежнева.

Бизнес-центр с оригинальной идеей если и не увеличивает цену аренды, то по крайней мере играет на имидж застройщика

Что касается примеров дополнительных «фишек» или сервисов бизнес-центров, то в качестве примера эксперты приводят бизнес-центр «Технополис», обладающий высококачественными трансформируемыми конференц-залами, которые могут эксплуатировать арендаторы комплекса. Также многие отмечают обустройство бизнес-парка «Полустрово» управляющей компании «Теорема». «Территория бизнес-парка благоустроена, есть озеро, на территории всего парка работает Wi-Fi. С учетом большого числа IT-специалистов среди арендаторов бизнес-парка подобная услуга очень востребована», – добавляет госпожа Лежнева.

Из интересных примеров дополнительных сервисов в бизнес-центрах

в центральной части города эксперты также отмечают компанию «Ренессанс Девелопмент», которая организовала в своих бизнес-центрах на ул. Марата и на Херсонской ул. тренажерные залы под собственным управлением, предлагаемые по льготной цене для посещения арендаторам бизнес-центров.

Марина Пузанова, руководитель отдела коммерческой недвижимости и земли Knight Frank St Petersburg, среди оригинальных бизнес-центров помимо уже перечисленных также выделяет «Веда-Хаус»: «в здании бизнес-центра на последнем этаже располагается теннисный клуб с площадками для игры в большой теннис.

Впрочем, далеко не все эксперты полагают, что «фишка» имеет какое-нибудь важное значение для бизнес-центра. Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», считает, что сегмент офисной недвижимости очень консервативен. «В нем остро стоит вопрос не оригинальности инфраструктуры, а качества оказываемых услуг. Клиенту важны локация и транспортная доступность объекта, ценовая политика и характеристики предлагаемых для аренды помещений», – категоричен он.

Эту точку зрения подтверждает Андрей Орлов, региональный директор компании CVN по России и СНГ: «В свое время мне довелось искать офисные помещения для одной достаточно известной японской компании. Так, насобирав разных вариантов и предложений, пригласил к персональной оценке и осмотру офисных помещений одного из топ-менеджеров, а именно японца. Все же одним из важных факторов при выборе офисного помещения для филиала японской компании в Санкт-Петербурге было помещение под названием WC».

МНЕНИЕ



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

➔ – Общемировая тенденция показывает, что люди стремятся максимально рационально тратить свое время, поэтому наличие того/иного вида дополнительных услуг на объекте является хорошим преимуществом для сотрудников компаний-арендаторов.

Арендаторов привлекают конструктивом

Денис Кожин / Конструктивные особенности некоторых бизнес-центров можно считать оригинальной дополнительной услугой.

В ряде бизнес-центров, как например в БЦ «Балтийский деловой центр» и Bolloev Centre, некоторые помещения имеют выходы на обособленные террасы, которые арендатор может использовать по своему усмотрению. «Вряд ли подобное дополнение к помещению можно считать самостоятельной услугой, но для некоторых арендаторов такая дополнительная площадь будет «фишкой» и дополнительным плюсом при выборе помещения», – говорит Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге. Екатерина Беляева подсчитала, что в общем объеме пред-

ложения офисов на рынке Петербурга бизнес-центры с террасами составляют не больше 3-4%. «Сюда входят и те бизнес-центры, где кроме открытых террас есть еще и большие балконы. В Петербурге девелоперы только сейчас начинают осознавать преимущества таких архитектурных элементов и закладывать их в проекты. Низкая популярность открытых террас также объясняется плохими погодными условиями в Северной столице. Терраса – скорее имиджевый элемент, чем функциональный. Чаще всего террасы предусмотрены в объектах класса А или В. В аренде офисных блоков с террасой заинтересованы крупные (чаще иностранные) компании, офис которых, как правило, несет и представительскую функцию. Нередко площади деловых центров с видовой террасой/

мансардой арендуются под ресторан. Примеры реализации таких проектов: деловой центр Quattro Corti на Почтамтской ул., 3; новый БЦ Eco-Status на Лиговском пр.; строящийся БЦ Mezon Plaza на Большом Сампсониевском пр., 28; строящийся БЦ «Сенатор» на ул. Кропоткина, 1; Renaissance Pravda на Херсонской ул., – перечисляет госпожа Беляева. Она полагает, что сегодня застройщики и управляющие компании деловых центров стараются отдать все имеющиеся площади под аренду для извлечения максимальной прибыли. Создание и обслуживание МОПов не только не приносит прибыли, но и требует дополнительных затрат. Поэтому подобие небольших зон отдыха можно увидеть только на первых этажах объектов у респешна. Михаил Рожко, директор департамента брокериджа

NAI Becar в Санкт-Петербурге, добавляет: «Интересная концепция в офисном сегменте реализуется или за счет технической и планировочной составляющей, например оригинального внешнего вида, сплошного панорамного остекления (как в бизнес-центрах класса A Eightedges и «Санкт-Петербург Плаза»), внутреннего атриума и панорамного ресторана на крыше (бизнес-центр класса A Quarto Corti) или террас на верхних этажах (бизнес-центр класса B+ Mezon Plaza). Важным плюсом может быть наличие рядом с бизнес-центром или непосредственно на объекте фитнес-клуба. Такая концепция реализована в «Бизнес-парке на Цветочной, 18» класса В. Андрей Макаров, руководитель дизайн-проекта «Сова», рассказывает о своем объекте: «Ориентируясь на потреб-

ности современного бизнеса, мы включили в проект ряд нестандартных сервисов: комнату для курения, душевые, открытую террасу на крыше. В проекте сделан акцент на современный дизайн: во внутренней отделке использовались натуральные материалы и природные цвета, фасад здания разделен на яркие цветочные блоки». Он говорит,

что дизайн-офис «Сова» – первый проект класса B+, который объединяет офисы, помещения под склады и производство. «Такая многофункциональность в высоком классе требуется прежде всего наукоемкому производству и IT-бизнесу. Объединение нескольких функций позволяет экономить на логистике», – резюмирует он.

МНЕНИЕ



Екатерина Беляева, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ – Девелоперы вынуждены уделять огромное внимание созданию уникальных элементов в объекте и жертвовать частью его арендной площади в пользу создания мест общего пользования, тем самым повышая комфорт арендаторов.

Торговля тяготеет к смене формата

Денис Кожин / Торговые центры стали одним из первых сегментов недвижимости, который ощутил на себе кризис. Однако, как говорят аналитики, рынок пока «не созрел» для массового переформатирования объектов.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besat, отмечает, что общая ситуация на рынке торговой недвижимости сегодня не очень позитивная. «С одной стороны, с рынка уходят международные бренды, занимающие достаточно большие площади, с другой, многие ретейлеры сокращают арендуемые площади или закрывают бизнес», — добавляет она.

Марат Манасян, генеральный директор компании M1 Solutions, полагает, что сейчас доля вакантных площадей в некоторых ТЦ Санкт-Петербурга достигает 30%. «Ротация арендаторов наблюдается практически во всех центрах», — говорит он. Эксперт заключает, что в таких условиях изменение формата объектов — один из немногих способов, чтобы сохранить чистый операционный доход или по крайней мере не допустить его драматического снижения.

«Как пример можно привести два способа изменения формата. Во-первых, возможно изменение формата без изменения назначения объекта. Второй вариант изменения формата — превращение ТЦ или ТРЦ в многофункциональный комплекс, например, путем переоборудования части пустующих или приносящих относительно небольшой доход площадей для использования в качестве офисных помещений, гостиниц и мини-отелей, хостелов, размещения государственных служб, обслуживающих население, например МФЦ, работающих по принципу одного окна», — говорит господин Манасян.

Госпожа Шарыгина считает, что вариантов у собственников пустующих торговых объектов не так много, быстро переформатировать их в апарт-отель или бизнес-центр в текущей ситуации невозможно. «Единственным выходом для собствен-



Сейчас доля вакантных площадей в некоторых торговых центрах Санкт-Петербурга достигает 30%

ника станет поиск арендаторов на более выгодных условиях, предоставление скидок и дополнительных опций для существующих арендаторов», — уверена она.

Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что в случае современных торговых центров можно скорее говорить о ротации арендаторов и каких-то локальных изменениях, нежели о полном перефилировании целых объектов как таковых. «Девелоперы будут по-прежнему стремиться выделиться среди своих конкурентов, чтобы заинтересовать покупа-

телей, поэтому если не удастся привлечь новые для рынка бренды, скорее всего, будут искать необычные развлекательные концепции для заполнения пустующих площадей и создания дополнительных «якорей». К примеру, по этому пути в свое время пошел ТРК «Рио» и открыл на пустующих площадях экзопарк», — говорит госпожа Заволокина.

Игорь Лучков, генеральный директор Intecon, считает, что массовое перефилирование под иные функции пока неактуально. «В глобальном плане рынок торговых центров находится в равновесном состоянии, но собственникам и управляю-

щим нужна адаптация к новым условиям», — полагает он.

«Пока рынок торговых центров не настолько насыщен, чтобы проводить глобальную реконцепцию. Пустуют только явно неудачные проекты. Либо с плохой локацией, либо с плохой концепцией, либо с плохим управлением. Переформатирование же в ТРК идет постоянно — последние годы добавили новые функции, например детские развлечения. Сейчас наиболее востребованы торговые площади в проектах многофункциональных комплексов с жилой и офисной функциями», — уточняет Екатерина Запороженко, директор по продажам УК Docklands.

мнение



Наташа Борцева,
директор
по аренде SRV:

— Маловероятно, что в ближайшей перспективе появятся примеры полного переформатирования существующих торговых комплексов, когда здания ТРК начнут использоваться под принципиально иные функции, например как музей или библиотека. Хотя и такую возможность я бы не исключала полностью. Гораздо более вероятный сценарий развития — сдача части объекта под функцию, отличную от торговой. Например, размещение офисов или мини-отеля.

Американский опыт местному рынку не грозит

Денис Кожин / Последний кризис в США привел к тому, что многие крупные торговые центры оказались просто заброшенными. Однако России такой сценарий не грозит, верят аналитики.

Владислав Николаев, руководитель отдела консалтинга торговой недвижимости Colliers International в России, рассказал, что в США на данный момент существует большое количество заброшенных торговых центров (greyfield), основная часть которых была открыта в период экономического подъема в США в 1960–1970-х годах. Многие торговые центры успешно работали в течение нескольких десятилетий, а только потом были брошены.

Господин Николаев выделяет две основные причины такого развития: «Во-первых, причина в географических особенностях США. Заброшенные торговые центры в США располагаются между несколькими городами, на крупных трассах. В данном случае проблема

в функционировании торгового центра возникает, когда трасса перестает быть востребованной (например, строят скоростную магистраль в обход торгового центра), также бывает, что сами окружающие города начинают постепенно вымирать. Во-вторых, происходит принципиальное снижение товарооборота в торговых центрах, вызванное, с одной стороны, экономическими кризисами, а с другой стороны — появлением более сильного конкурента. В период экономического подъема уровень потребления был очень высоким, и покупателей хватало на большое количество торговых центров, однако кризисы приводили к сокращению потребления, в результате чего некоторые торговые центры оставались невостребованными».

В России большое количество недостроенных торговых центров или проектов с низкой заполняемостью. Однако проекты, которые успешно работали, а потом полностью потеряли арендаторов, нет.

«Есть объекты, очевидно не окупающие вложений собственника: концепция и формат проекта не соответствуют местоположению, открытие ТК оказалось провальным и т. д. Тем не менее минимальный состав арендаторов здесь присутствует — это необходимо, чтобы собственник мог покрыть операционные расходы, налог на недвижимость, чтобы в общем портфеле объект не приносил убытки», — говорит господин Николаев. Марат Манасян, генеральный директор компании M1 Solutions, согласен с этим:

«Многие американские жилые районы представляют собой большое количество частных домов, около которых нет магазинов или ресторанов. За всем приходится ехать в близлежащие магазины или моллы, причем близлежащие — это от 5 до 15 минут на автомобиле. Как правило, для американца не составляет труда съездить в продуктовый магазин только за молоком и хлебом. В России же большинство крупных моллов рас-

положены в черте города, при этом широко распространена тенденция создания торговых центров в спальных районах. Да, опасность того, что ТЦ будет заброшен, существует и в России, но она гораздо ниже, нежели в США, поскольку у нас другая модель потребления, другое представление о комфорте совершения покупок».

Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга ком-

пании JLL в Санкт-Петербурге, обращает внимание на то, что рынок торговой недвижимости США начал развиваться примерно на полвека раньше российского. «Заброшенными объектами сейчас в Америке оказались довольно старые крупноформатные торговые центры, которые оказались невостребованными в силу различных причин. Если говорить о Санкт-Петербурге, рынок качественной торговой недвижимости начал разви-

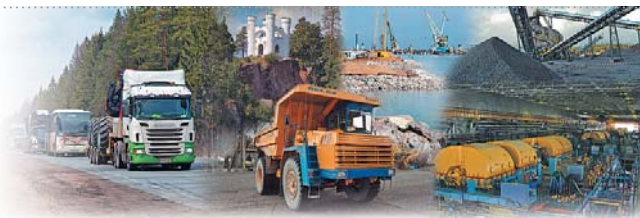
ваться здесь лишь в начале 2000-х годов, поэтому основная часть существующих торговых центров все-таки достаточно молодые, и такие объекты пока еще могут конкурировать друг с другом посредством локальных изменений — ротации в пуле арендаторов, реконцепции отдельных зон и посредством работы над общественными пространствами и общей атмосферой комплекса», — считает она.

КСТАТИ

Один из интересных примеров переформатирования торговых центров — это Windsor Park Mall за северо-востоке города Сан-Антонио в штате Техас, США. Этот бывший торговый центр общей площадью порядка 110 тыс. кв. м был построен в середине 1970-х годов и закрылся в 2005 году, однако уже в 2008 году бывший молл стал одним из крупнейших офисов для IT-компаний Rackspace, что также дало новый импульс и развитию экономики всего этого района города. Еще пара интересных примеров: перефилирование торгового центра в школу в городе Корал-Спрингс, штат Калифорния; перепо-

филирование торгового комплекса Penn-Can Mall в автодилерский центр Driver's Village в городе Сисеро, штат Нью-Йорк.

Есть различные примеры перефилирования торговых центров в библиотеку, медицинский центр и офисные помещения для малого бизнеса и общественных организаций. Однако наиболее распространенный выход из ситуации, когда реконцепция и ротация арендаторов уже не помогают и молл «умер», все-таки в конечном итоге снос зданий и редевелопмент этой территории для иных целей — так называемый greyfield redevelopment.



Михаил Викторов: «Не вижу предпосылок для снижения активности застройщиков»

Максим Шумов / И.о. министра строительства Калининградской области Михаил Викторов рассказал «Строительному Еженедельнику» о региональном субсидировании ипотеки, сдерживании цен на жилье и заморозке стоимости стройматериалов как акте доброй воли со стороны промышленников. ➔

– Как ведет себя рынок жилищного строительства региона? Был ли зафиксирован спад по итогам I квартала?

– Сейчас все меняется довольно динамично. Еще в конце того года эксперты предсказывали падение рынка из-за изменившихся условий ипотечного кредитования. Однако сегодня федеральное правительство пошло на беспрецедентный шаг и поддержало ипотеку, что добавило оптимизма как застройщикам, так и гражданам. Калининградская область тоже не осталась в стороне. Губернатор Николай Цуканов поддержал идею стимулирования ипотеки на региональном уровне. Поэтому пока мы не видим предпосылок для резкого снижения активности застройщиков. Какого-то повального снижения спроса замечено не было. Конечно, на рынке наблюдается определенная коррекция после небывалого ажиотажа конца прошлого года, но говорить о стагнации не приходится. Другая проблема – стоимость стройматериалов. Но и здесь есть позитивные тенденции – с одной стороны, иностранная валюта начала дешеветь, а с другой – в регионе продолжают открываться новые местные предприятия стройиндустрии. В прошлом году был введен в эксплуатацию завод по производству газосиликата в Гурьевском городском округе, в этом – по производству композитных материалов в Знаменске Гвардейского городского округа.

– Определен ли размер региональной субсидии на ипотеку? Какой объем льготных кредитов может быть выдан населению?

– Мы планируем, что на стимулирование ипотеки областной бюджет выделит в общей сложности 100 млн рублей. Большая часть этих средств пойдет на субсидирование части процентной ставки по ипотечным кредитам для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.



Причем региональная поддержка предоставляется вне зависимости от федеральной. То есть жители Калининградской области, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут получить в конечном итоге ипотеку под 8%. Такую субсидию смогут получать 1500 семей. Другая часть пойдет на субсидирование части первоначального взноса молодым учителям и врачам, также нуждающимся в улучшении условий.

– Насколько подорожает жилье в области в 2015 году?

– По состоянию на IV квартал средняя цена 1 кв. м на первичном рынке составляла 45 099 рублей, что на 582 рубля (1,2%) ниже, чем в IV квартале 2013 года. Также отмечу, что некоторые застройщики

начали снижать цены до уровня октября прошлого года. Однако сказать, что это массовое явление, нельзя. Мы рассчитываем, что в течение года стоимость не поднимется выше 49 тыс. рублей за «квадрат». Для этого мы делаем все необходимое в плане снижения административных барьеров и оказания помощи застройщикам с вводом жилья в эксплуатацию.

– Какой объем жилья планируете сдать по итогам 2015 года?

– В текущем году планка установлена на уровне 830 тыс. кв. м. Цель вполне достижимая, если учесть, что за два месяца 2015 года мы ввели в полтора раза больше жилья, чем за аналогичный период 2014 года.

– Есть ли перечень вводных объектов по ФЦП в 2015 году?

– Если говорить о том, что попадает в непосредственную зону ответственности областного Минстроя, то это строительство общегородских канализационных очистных сооружений в Черняховске и Немане, возведение причальных стенок в Зеленоградске, реконструкция берегоукрепительных сооружений наб. Адмирала Трибуца в Калининграде. Крупнейший объект социальной инфраструктуры, который будет введен в текущем году, – это, безусловно, Театр эстрады в Светлогорске. Кроме того, будут введены в эксплуатацию несколько детских садов в Калининграде и области. Всего в текущем году на реализацию ФЦП предусмотрено 13,3 млрд рублей. Из них 11,5 млрд выделены федеральным бюджетом. Таким образом, вы можете видеть, что внимание центра к Калининградской области остается стабильно высоким.

– Не так давно вы постулировали заморозку стоимости стройматериалов в регионе. В чем суть этой инициативы?

– Действительно, мы подготовили проект соглашения о сотрудничестве, целью которого является недопущение спекулятивных процессов на рынке стройматериалов. К разработке проекта документа были привлечены представители бизнеса, профессионального сообщества и регионального УФАС. Основная суть инициативы заключается в том, что на добровольной основе предприятия стройиндустрии будут адаптироваться к изменившимся рыночным условиям не за счет потребителя продукции, а за счет внутренней оптимизации и модернизации производств. Соглашение носит исключительно рамочный характер, и мы предлагаем его рассматривать как некое проявление доброй воли со стороны социально ответственного бизнеса.

– Как идут переговоры с производителями стройматериалов по этому поводу? Предложит ли власть какие-то механизмы компенсации за сдерживание цен?

– Проект соглашения направлен для ознакомления и внесения предложений ведущим предприятиям стройиндустрии области. Поскольку соглашение, еще раз повторю, является рамочным и основывается исключительно на доброй воле сторон, то каких бы то ни было жестких компенсационных мер не предусмотрено и не может быть предусмотрено. Однако Минстрой всегда готов помочь бизнес-сообществу в решении насущных проблем. Так, на последней встрече руководители некоторых предприятий обратились с предложением организации более



ГКНС Калининграда отвечает за отведение стоков от объектов, которые появятся к чемпионату мира 2018 года на острове Октябрьский



Власти региона регулярно выезжают с проверками объектов, строящихся в рамках ФЦП

системной работы с таможней и железной дорогой. И мы сделаем все, что от нас зависит, чтобы поддержать наших производителей. Кроме того, власти региона ведут работу по согласованию проекта постановления правительства РФ, которое позволит компенсировать из федерального бюджета часть затрат предприятий на транспортировку сырья и строительных материалов на территории региона.

– Какова доля импорта стройматериалов в регионе?

– К настоящему моменту предприятия стройиндустрии региона на 60% обеспечивают потребность застройщиков основными видами стройматериалов. К ним относятся сборные железобетонные конструкции и изделия, товарные растворы и бетонные смеси, силикатный кирпич, асфальтовые и битумные смеси, а также некоторые композитные утеплители. Исключение составляют отделочные и кровельные материалы, комплектующие для металлопластиковых оконных и дверных блоков, а также трубные изделия из композитных материалов и металла.

– В течение 2014 года область неоднократно встречалась с зарубежными строителями по поводу реализации инвестиционных строительных проектов. А какова доля иностранного капитала в стройке на сегодняшний день?

– Если говорить об участии иностранных инвесторов в капитальном строительстве, то здесь стоит отметить совместные с европейцами проекты в сфере экологии. Так, в рамках программы приграничного сотрудничества Литва – Польша – Россия в 2014 году осуществлялось строительство очистных сооружений в Мамоново, Немане, Славске. Объем финансирования, выделенный на эти цели из грантовых средств Евросоюза, составил 386 млн рублей. Кроме того, для строительства очистных Калининграда за счет грантов было поставлено оборудование на сумму порядка 770 млн рублей. Таким образом, в 2014 году объем грантовых средств составил 8% от общего объема лимитов средств ФЦП развития Калининградской области.

Мы планировали по итогам 2014 года сократить предельное количество процедур до 32, по факту достигли 13

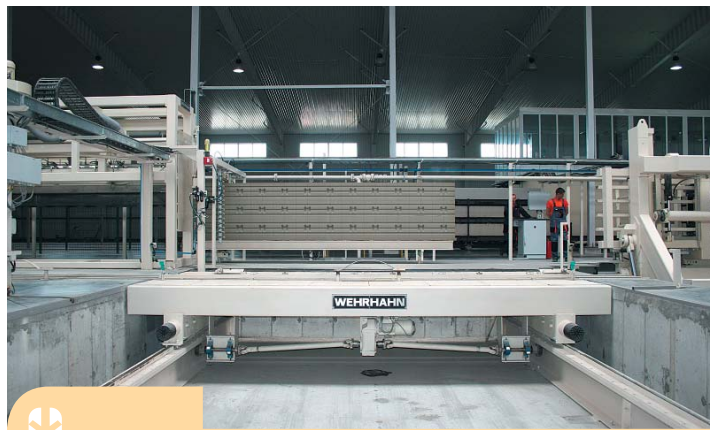
– Есть ли успехи в борьбе с административными барьерами? Удалось ли сократить количество согласования процедур?

– Успехи есть. Мы планировали по итогам 2014 года сократить предельное количество процедур до 32, по факту достигли 13. К такому показателю мы должны были прийти только к концу 2015 года. При этом предельный срок прохождения процедур – как плановый, так и фактический – составил 200 дней. Этот показатель к концу года должен составить 130 дней.

Кроме того, Министерство строительства области во взаимодействии с бизнес-сообществом, Союзом строителей, Общественной палатой, Калининградской областной думой, представителями местной власти разработало методические рекомендации по прохождению процедур, связанных с получением разрешения на строительство для муниципалитетов. В настоящий момент они проходят согласование с сетевыми организациями. В скором времени работа над подготовкой будет завершена, и они будут внедрены на практике.

– Как избежать появления «недостроев»? Какие механизмы работы (помимо информирования населения) есть у Минстроя?

– В рамках закона об участии в долевом строительстве 214-ФЗ Министерством строительства осуществляется контроль и над-



В августе 2014 года в регионе запустили новое производство газосиликатного блока стоимостью 800 млн рублей

зор за деятельностью застройщиков, привлекая средства должников. Так, к нам поступает ежеквартальная отчетность, в том числе бухгалтерская. Наши сотрудники анализируют эти данные на предмет соответствия положения дел в фирмах нормативам финансовой стабильности. Также производится контроль целевого использования привлеченных средств должников, анализируются проектные декларации и вносимые в них изменения.

Кроме того, министерство проводит в отношении застройщиков проверки как документальные, так и выездные. По их результатам в случае выявления нарушений выдаются предписания и накладываются штрафы. Например, в прошлом году на застройщиков, привлекающих средства должников, сотрудники Минстроя составили 137 протоколов об административных правонарушениях. Общая сумма наложенных штрафов превысила 7,2 млн рублей, что вдвое больше показателей 2013 года. В случае неоднократного нарушения застройщиками требований законодательства о «долевке» мы можем обращаться в суд с заявлением

о приостановлении их деятельности. Также мы проводим мониторинг рынка страховых услуг, чтобы оперативно пресекать проблемы, которые могут возникнуть при банкротстве страховых компаний или отзыве у них лицензий. Вместе с тем подчеркнем, что сейчас мы значительное внимание уделяем профилактике. С этой целью Минстрой организовал цикл просветительских семинаров как для потенциальных должников, чтобы повысить уровень их юридической грамотности, так и для застройщиков, чтобы они яснее понимали, что от них требуется.

– В феврале все регионы утвердили так называемые антикризисные планы. Какие меры поддержки девелоперов может предложить власть?

– Одна из главных антикризисных мер – поддержка рынка ипотеки, поскольку больше половины жилья приобретается с помощью данного инструмента. Сюда же относится и снижение административных барьеров, и помощь в решении вопросов с «сетевиками» как на начальном, так и завершительном этапе строительства. Помимо этого, планируем помочь с подготовкой и переподготовкой кадров.

– На федеральном уровне в последнее время звучат тезисы о том, что институт саморегулирования себя изжил, а вице-премьер Дмитрий Козак вооб-

ще заявил, что он не состоялся. Заслуживает ли институт СРО второй шанс?

– Как это нередко бывает с хорошими идеями, саморегулирование на стадии внедрения в жизнь столкнулось с непреодолимыми противоречиями. Как вы знаете, я тоже принимал участие в разработке основ российской системы саморегулирования в строительстве. Мы хотели сделать прозрачную систему с жесткими критериями предоставления компаниям допусков и неизбежной ответственностью в случае недобросовестного исполнения ими норм законодательства. Однако в итоге, вероятно, под мощным давлением лобби система так и не заработала в полную силу. Фактически «коммерческие» СРО-однодневки занялись банальной торговлей допусками, не неся за это никакой ответственности. Особенно сильно это ощутил государственный заказчик, когда еще больше откровенных мошенников благодаря наличию допусков СРО получило доступ к открытым торгам по 44-ФЗ.

Когда правительством РФ была сделана попытка восстановить баланс интересов, оно дало реальные рычаги контроля и надзора самому строительному сообществу. Однако искажения в системе к этому моменту были слишком сильны, поэтому мера не возымела действия, очистки сообщества от СРО-однодневок не произошло.

Сейчас в качестве варианта на замену СРО рассматривается система лицензирования. Она показывает очень хорошие результаты в Белоруссии, где подобного «беспредела» со стороны застройщиков не наблюдается, так как откровенные жулики отсеиваются на подступах к рынку. Уверен, что регионы поддержат внедрение системы лицензирования, особенно если выдавать лицензии позволят самим регионам. Тогда у власти появятся хоть какие-то реальные инструменты воздействия на недобросовестных застройщиков. Какое бы ни было принято окончательное решение, уверен, что работа, проводимая вице-премьером Дмитрием Козаком, будет эффективной, так как он очень хорошо знаком со всеми проблемами отрасли и обладает политической волей, чтобы навести в ней порядок.

Сводный индекс цен строительной продукции (на конец периода, %)

107,9	115,7	108,2
Декабрь 2013 года к декабрю 2012 года	Декабрь 2014 года к декабрю 2013 года	Декабрь 2014 года к ноябрю 2014 года

Источник: Калининградстат

НОВОСТИ

ГК «Мегаполис» вывела на рынок квартиры в домах 13 и 14 в жилом районе Восток.

Строительство двух 9-этажных домов идет в Ленинградском районе Калининграда на ул. Аксакова. В домах предусмотрены встроенные помещения под торговлю, а также подземная автостоянка на 140 машин. Дом 13 будет состоять из шести секций, а дом 14 будет 7-секционным. Жилая площадь в новых домах составит 10,5 тыс. и 14 тыс. кв. м соответственно. Дом 13 рассчитан на 192 квартиры (80 однокомнатных и 112 двухкомнатных). В доме 14 будет 240 квартир (112 однокомнатных, 96 двухкомнатных и 32 трехкомнатных). Девелопер предполагает сдать оба дома в эксплуатацию в 2015 году. Всего же в жилом районе Восток застройщик планирует построить более 40 домов. Общий объем застройки – 550 тыс. кв. м жилья эконом-класса.

В середине апреля власти Калининградской области согласовала участие региона в федеральной программе «Жилье для российской семьи».

Кроме того, комиссия регионального правительства выбрала застройщиков, которые займутся строительством домов эконом-класса, – ООО «Терра-Запад» Артура Балаева обязалась до июля 2017 года ввести в эксплуатацию 55 тыс. кв. м жилья в пос. Авангардное Гурьевского района. Застройка будет осуществляться на четырех участках, общая площадь которых составляет 10 га. В свою очередь, ООО «Транспортно-экспедиторская компания» собирается построить 25 тыс. кв. м жилья в пос. Малое Лесное также Гурьевского района. Строительство будет производиться совместно с ООО «Стройцентр». Сейчас в муниципальных образованиях идет формирование списков граждан – участников программы. Перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса по госпрограмме, определен постановлением правительства региона № 525 от 15 августа 2014 года.

МУП «Калининградтеплосеть» выставило на аукцион имущество

муниципального предприятия, принадлежащего районной тепловой станции «Заводская». Начальная стоимость имущества составляет 40 млн рублей. В лот входят нежилые здания на Судостроительной ул. площадью около 3,5 тыс. кв. м. Кроме помещений предполагается реализовать оборудование теплостанции: котлы, емкости для мазута, примыкающие теплотрассы, системы управления производственными процессами. РТС «Заводская» и «Южная» были выведены из эксплуатации в 2014 году, после перехода на мощности ТЭЦ-2. Специальным решением городских властей право на продажу РТС «Заводская» было передано муниципальному предприятию, следует из материалов программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Калининграда на 2011–2015 годы. По данным СМИ, в настоящее время «Калининградтеплосеть» испытывает материальные трудности. Депутаты горсовета областного центра заявляли о закредитованности предприятия. Кроме того, предприятие может не получить финансирование в размере 292 млн рублей от международных финансовых институтов из-за напряженной геополитической ситуации.

Борис Калинин: «Наша СРО является одной из самых крепких в СЗФО»

Максим Шумов / Председатель правления НП «СРО «Строительный союз Калининградской области»

Борис Калинин рассказал «Строительному Еженедельнику» о преимуществах географического положения области и стратегических проектах развития региона.

– Введение института саморегулируемых организаций провело разительную черту между строительными организациями, они вступили в различные СРО. Повлиял ли этот факт на взаимоотношения руководителей предприятий?

– В прошлом августе мы устроили торжественное мероприятие, посвященное профессиональному празднику. Собралось рекордное количество гостей. Общались все достаточно тепло. Никакого дискомфорта от того, что все состоит в разных СРО, я не заметил. И потом, мы совместно работаем на строительном рынке региона не один год. Когда мы создавали свою саморегулируемую организацию, были уверены в том, что все у нас получится, но кто-то сомневался и решил подстраховаться. Время расставило все на свои места. Как оказалось, наша организация является одной из самых крепких в СЗФО. И руководители строительных организаций не могут этого не видеть. А вообще, у каждого времени свои вызовы. Правление нашего некоммерческого партнерства, дирекция СРО – настоящие профессионалы, так что мы делаем все возможное для того, чтобы последствия различных отрицательных явлений были как можно меньше.

– Некоторые эксперты полагают, что с введением экономических санкций со стороны ЕС в первую очередь пострадает именно строительная отрасль Калининградской области. Разделите ли эти опасения?

– Я бы не сказал, что все так однозначно. Наше географическое положение, шаговая доступность до Европы имеют гораздо больше плюсов, чем минусов. Например, стратегия развития строительной отрасли Калининградской области выработывалась на протяжении нескольких лет, и мы приняли в этом процессе самое непосредственное участие. В этой стратегии четко обозначено стремление обеспечить экономическую безопасность нашей отрасли, построить новые предприятия, которые существенно снизят нашу зависимость от поставок из Европы. И такие предприятия строительной отрасли появляются в регионе с завидной регулярностью. Второй уровень отношений с европейскими партнерами – контакты на уровне предприятий и организаций. Двум строительным фирмам гораздо легче найти общий язык. С этой целью члены нашей саморегулируе-

мой организации очень активно участвуют в различных международных выставках, конференциях, форумах, где заключают непосредственные контракты с европейскими и другими зарубежными партнерами. Например, в прошлом году в Мюнхене состоялась международная выставка недвижимости EXPO REAL, на которой были не только представлены инвестиционные проекты Калининградской области, но и был проведен ряд переговоров калининградских строителей со своими коллегами. Европе ясно дали понять, что участие в подобных мероприятиях – это долгосрочная идеология присутствия наших проектов и результатов на европейском поле и демонстрация представителям бизнеса, что мы планомерно наращиваем свой инвестиционный потенциал.

А позже Калининград посетила делегация «Китайской гражданской инженерно-строительной корпорации». Представители одной из крупнейших в этом секторе компаний мира

с годовым оборотом более 98 млрд USD прибыли к нам для того, чтобы применить свой международный опыт строительства гостиниц, многофункциональных комплексов, транспортных объектов. Так что самый западный российский регион старается выстраивать долгосрочные отношения не только со своими ближайшими соседями, но и с ведущими игроками на мировом строительном рынке.

– Можно ли сказать, что стратегия развития Калининградской области не просто прописана на бумаге, но и активно претворяется в жизнь?

– Думаю, в том, что она эффективна, ни у кого в регионе сомнений нет. Область уверенно держит третье место по объемам нового жилья в округе. В минувшем году было введено почти 1 млн кв. м жилья. Не будем забывать и еще об одной очень важной детали: задача строительной отрасли Калининградской области – не просто возведение жилья, а снижение его стоимости, то есть обеспечение доступности жилья. И цены на квадратный метр в Калининградской области не просто стабильные, а имеют тенденцию к снижению. Это обуславливает повышение доступности жилья для населения.

Нельзя не сказать и о такой важной составляющей стратегии развития строительной отрасли, как обеспечение жильем отдельных категорий граждан. В 2014 году в Юго-Восточном районе Калининграда за счет средств областного бюджета введено в эксплуатацию три дома на 252 квартиры. Это жилье предназначено для детей-сирот, уволенных военнослужащих, специализированного жилого фонда Калининградской области. И самое активное участие в реализации данной программы принимают члены некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Строительный

справка

В I квартале 2015 года организациями всех форм собственности было построено 1086 жилых домов или 3453 квартиры общей площадью 347,8 тыс. кв. м, что на 51,2% выше уровня I квартала 2014 года. Индивидуальными застройщиками построено 1026 жилых домов общей площадью 189,8 тыс. кв. м, или 54,6% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2015 года. При этом объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в I квартале 2015 года составил 4977,1 млн рублей, или 89,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Кроме того, организациями различных видов деятельности в I квартале 2015 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 10,1 млн рублей. На конец марта 2015 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 8,5 млрд рублей.

союз Калининградской области», предприятия, которые возглавляют такие известные в регионе строители.

– Какие дальнейшие задачи ставит перед собой партнерство и его члены?

– Впереди у нас не менее серьезная работа. Если говорить о самых перспективных проектах в развитии региона, то они были четко обозначены на той же выставке в Мюнхене. В первую очередь такое важное для страны в целом событие, как чемпионат мира 2018 года по футболу. Следующий проект – строительство Театра эстрады в Светлогорске. Данный объект позволит проводить крупные культурные мероприятия всероссийского и международного масштаба. Для нашей экономики это чрезвычайно выгодно и целесообразно. И наконец, еще один очень важный проект – развитие игровой зоны «Янтарная». Это пример того, что вызывает неподдельный интерес у европейцев, когда детально прописана архитектурно-планировочная среда с четкой разбивкой по функциональным зонам. Но не менее важно, на мой взгляд, не упускать из виду и некоторые текущие задачи. Например, в 2015 году в Калининграде будет принят генеральный план. А значит, мы должны предусмотреть в нем абсолютно все, ведь это правила игры на предстоящие два десятилетия. С этой целью, например, проводилось заседание круглого стола на тему «Нормативы местного градостроительного проектирования (МНПП)» совместно с Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа г. Калининград при участии Управления ГИБДД УМВД России по Калининградской области, Управления ГО и ЧС г. Калининграда, Калининградского отделения Союза архитекторов России, Балтийской гильдии градостроителей. Разговор получился очень серьезным и взаимопользованным.

Таким образом, некоммерческие партнерства строителей играют все более активную роль в формировании стратегии развития региона. С нами не только считаются, но и прислушиваются к нашему мнению. И если строительную отрасль по праву считают локомотивом развития экономики, то мы, несомненно, его колеса.



Входящее в союз ООО «СК «Монолит» построило современные школы в Краснознаменске и Полеске



Театр эстрады в Светлогорске позволит проводить мероприятия международного масштаба

Застрахованное жилье остается в меньшинстве

Вероника Маслова / В Госдуму поступил законопроект о добровольном страховании жилья от чрезвычайных ситуаций, согласно которому при отсутствии страховки государство будет предоставлять пострадавшим жилплощадь только на условиях социального найма.

Пожары в Хакасии, в которых сгорело около 900 домов, заставили снова поднять вопрос о необходимости страхования гражданами своего имущества.

По оценкам экспертов, девять из десяти сгоревших в Хакасии домов не были застрахованы. Общий ущерб только частному сектору превышает 1,5 млрд рублей, оценивает Всероссийский союз страховщиков (ВСС). В прошлом году в регионе был паводок, но эта ситуация ничему не научила сограждан: если в России в среднем уровень проникновения страхования составляет 206 рублей на человека, то в Хакасии он в 10 раз ниже – 20 рублей, говорит президент ВСС Игорь Юргенс.

В среднем доля застрахованного жилья в России не превышает 15–20%, отмечает руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхования» Виталий Овсянников. В сегменте средней ценовой категории и выше она значительно больше, тогда как эконом-варианты некоторые компании попросту не страхуют из-за повышенной убыточности – плохое качество электропроводки, нет мер по обеспечению пожарной безопасности и т. д., добавляет эксперт.

На государственном уровне

Возможность более широкого использования страховых механизмов с целью компенсации ущерба гражданам, пострадавшим в результате ЧС, обсуждается на государственном уровне уже на протяжении нескольких лет. Введение обязательного страхования имущества граждан противоречит Гражданскому кодексу, но в настоящее время Госдума рассматривает закон о добровольном страховании имущества граждан от стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Законопроект готовится ко второму чтению. Он предполагает, что в случае полной утраты дома хозяин получит новое жилье в собственность, только если участвует в региональной программе страхования. В противном случае государство предоставит ему жилплощадь только на условиях социального найма, и ее нельзя будет приватизировать, продать или передать по наследству.

Все регионы должны будут разрабатывать свои программы защиты жилищных



прав граждан с использованием страхования исходя из финансовых возможностей. Принятие закона позволит снизить нагрузку на государственный бюджет, так как основная часть убытка должна будет возмещаться населению за счет средств страховых компаний по заключенным договорам страхования, отмечает генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Он считает, что страхование жилья от ЧС должно быть добровольно-обязательным, и тогда граждане станут больше задумываться о страховании и будут постепенно расширять страховые программы.

Драйвер развития

В перспективе закон может стать одним из драйверов развития страхового рынка, считают эксперты. Потенциальный объем данного сегмента оценивается в 300 млрд рублей, что составляет почти треть от текущего объема сборов – около 39 млрд рублей, отмечает Виталий Княгиничев, глава дирекции розничного бизнеса ОСАО «Ингосстрах». По словам директора петербургского филиала «СОГАЗ» Эдуарда Яблокова, успешным примером может служить Москва, где по правитель-

ственной программе застраховано более 60% жилого фонда, а низкой цены полиса (в среднем около 100 рублей в месяц) удалось добиться благодаря участию города в возмещении ущерба при страховом случае.

По мнению господина Яблокова, законодателям в первую очередь необходимо создать единый общероссийский стандарт страховой защиты и предусмотреть субсидирование страхования жилья за счет федерального бюджета. «Не стоит ограничивать набор рисков только природными катастрофами. Целесообразнее распространить страховую защиту также и на бытовые пожары и взрывы как наиболее частые причины повреждения жилья», – считает он.

«Пока неясно, как будет решаться самый большой для госбюджета вопрос – с неблагополучными с точки зрения стихийных бедствий территориями. Страховщики не захотят принимать на страхование подобные объекты. Предполагается, что этот вид страхования будет добровольным, поэтому не станет публичной офертой, и страховая компания будет вправе отказываться принимать на страхование таких клиентов», – комментирует законопроект господин Овсянников.

НОВОСТИ

Петербуржцы жалуются на неубранные дворы

Максим Еланский / Количество неблагоустроенных дворов в Петербурге выросло. Об этом свидетельствует рост жалоб граждан на грязь и мусор на придомовых территориях. Вице-губернатор города Игорь Албин потребовал от коммунальных служб благоустроить дворы к майским праздникам.

Городской мониторинговый центр отчитался об итогах работы с обращениями граждан по вопросам ЖКХ за I квартал текущего года. По данным статистической организации, жители Петербурга в 2015 году стали чаще жаловаться на санитарное содержание придомовых территорий.

По словам и.о. заместителя руководителя генерального директора ГМЦ Сергея Дементьева, наибольший прирост обращений по неубранным дворам фиксируется в Центральном, Невском и Кировском районах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель данных жалоб в этих районах вырос в среднем на 20%. Также стало больше обращений из Фрунзенского и Московского районов.

Специалисты считают, что проблема неубранной придомовой территории и подъездов кроется в сокращении количества мигрантов, работающих в сфере ЖКХ. Многие из них в этом году уехали из Петербурга из-за снижения получаемых доходов при переводе в валюту.

Вице-губернатор города Игорь Албин потребовал от коммунальных служб благоустроить городские дворы уже в ближайшую неделю. В том числе провести основную часть работ во время субботника 25 апреля. «Все должно блеснуть к 9 Мая, ко Дню Победы. К 5 мая все организации, отвечающие за благоустройство Петербурга, должны отчитаться о проделанной работе. Советую им максимально задействовать все структуры, в том числе силы подрядчиков», – подчеркнул он.

До 22 мая Жилищный комитет также по поручению Игоря Албина проведет проверку управляющих компаний, в которых есть доля участия города, на предмет «мертвых душ» в штате дворников. Напомним, несколько дней назад в кадровой документации ЖКСН^{№4} Центрального района были выявлены более 10 несуществующих дворников, получавших реальную зарплату.

28 апреля
Елена Викторовна ЗАРЯ,
директор ЧОУ ДПО БУЦ «Эксперт»

29 апреля
Антон Андреевич САВИЦКИЙ,
председатель совета СРО НП «Региональное объединение»

1 мая
Александр Арнольдович БРАВЕРМАН,
генеральный директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства
Владимир Анатольевич ЧМЫРЕВ,
президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс»

2 мая
Александр Петрович ХУДИЛАЙНЕН,
губернатор Республики Карелия

Не забыли поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

КРУГЛЫЙ СТОЛ
31 мая 2015
13.00

Место проведения: Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, 1, Ледовый дворец, АРЕНА, Зал презентаций

В рамках выставки-семинара «Жилищный проект»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!
Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: (812) 605-00-50, pr@asninfo.ru

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Квартира по переуступке – выгоды и риски покупки «полуфабриката»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Нашествие переуступок. Ожидают ли эксперты роста числа перепродаж квартир?
- Дешевле, чем у застройщика? Как формируется цена на переуступаемую квартиру?
- Почти достроен. Риски и выгоды покупки квартиры по переуступке. Как проводится сделка? Как правильно оформить договор цессии?
- Ипотека на переуступку – возможно ли это? Есть ли дополнительные условия у банков?
- Стратегия для продавца. В какой момент лучше продавать квартиру в недостроенном доме? Через застройщика или риэлтора? Сопутствующие расходы.

НОВОСТИ

FORTGROUP
без бизнес-центров

Никита Кулаков / Компания FORTGROUP продала последний бизнес-центр в Петербурге из тех, что в 2013 году были приобретены у Группы ЛСР в обмен на Рябовский завод керамических изделий. Офисный особняк «Орлов» в «Парадном квартале» купили физлица. Эксперты оценили сделку в 650 млн рублей.

О продаже бизнес-центра «Орлов» сообщила пресс-служба FORTGROUP. По данным компании, сделка была закрыта в начале апреля. Имя покупателя четырехэтажного офисного особняка класса А на Парадном ул., 7, общей площадью 4,9 тыс. кв. м (арендопригодная – 3,1 тыс. кв. м) не раскрывается.

Объект продан вместе с арендаторами. Это шесть компаний, в числе которых юридическая фирма «Качкин и партнеры», застройщик «О2 Девелопмент», Евразийский банк и клиника «Скандинавия». Представители этих фирм подтвердили, что условия аренды новый собственник для них не менял. Сумма сделки не раскрывается.

По мнению руководителя проекта БЦ «Сова» Андрея Макарова (его компания предлагала купить «Орлова» за 800 млн рублей – прим. ред.), актив продан за 700 млн рублей. «Ставки аренды для данного объекта находятся на уровне 1400–1500 рублей за 1 кв. м в месяц. Срок окупаемости инвестиций составит не менее 10 лет», – говорит он. По данным экспертов АРИН, последняя сумма, по которой продавали здание, составляла 650 млн рублей. «Вряд ли актив продали дороже», – говорит вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН Екатерина Лапина. «Это вполне понятный актив инвестиционного качества. При адекватной цене такие здания быстро находят нового владельца», – добавляет руководитель проектов отдела инвестиций и продаж Knight Frank St Petersburg Елена Трескова. Бизнес-центр «Орлов» был последним из пяти офисных зданий совокупной площадью 30 тыс. кв. м, которые FORTGROUP получила в конце 2013 года от Группы ЛСР в обмен на Рябовский завод керамических изделий. Все бизнес-центры FORTGROUP продала, а вырученные средства – по оценке экспертов, они в совокупности превысили 3 млрд рублей – вложила в строительство МФК «Форт Тауэр» на Московском пр.

Напомним, что БЦ Apollo на пр. Добролюбова под штаб-квартиру купила ГК «ЦДС». БЦ «Литера» на Галерной ул. также под корпоративный офис приобрел холдинг «БТК». А новые собственники БЦ «Трубецкой» на Парадной ул. и БЦ «Гелиос» на ул. Марата купили их с целью удачно вложить свободные капиталы. Арендаторов из зданий не выселяли. Новый собственник «Трубецкого» – УК «Флагман», связанная с основателем сети «Копейка» Вадимом Тарасовым. А новые собственники «Гелиоса» связаны с группой «Юст» Игоря Метельского.

«Покупка офисов для себя и для извлечения прибыли – тренд последнего года», – резюмирует генеральный директор ИСК «Сфера» Тарас Кручинин. За последний год таких сделок на рынке было более десятка.

В натуральном обличье

Екатерина Костина / По данным участников рынка, импорт натурального камня из-за границы на стройки Петербурга не прекратился, однако цены выросли в среднем на 20–30% на необработанный камень и на 40% на обработанный. ➔

На строительном рынке Петербурга присутствует множество видов природного камня, который используется для различных целей. Надо сказать, что город на Неве изначально строился по проектам, которые «одевали» в гранит набережные, фасады домов и т. д. И с течением времени эта привычка сохранилась.

Каменное разнообразие

По словам специалистов УПТК филиала ОАО «Метрострой», примеры использования натурального камня определяют богатством его разновидностей: это может быть песчаник, гранит, мрамор, оникс, травертин, известняк, лабрадорит. «Натуральный камень используют для облицовки наружных стен, мощения улиц, обустройства придомовых территорий, садовых участков, внутренней отделки и декорирования помещений, для украшения предметов быта, например столешниц, создания ограждений, дворовых площадок, садовых дорожек и т. п.», – отметили в УПТК филиал ОАО «Метрострой».

В компании оценивают, что по сравнению с 2014 годом потребление натурального природного камня не упало. На это, по их словам, влияет тот факт, что активно строятся новые станции метро, здания элитной постройки, благоустраиваются территории в историческом центре Петербурга, куда как раз в большом количестве и идет натуральный материал.

Наиль Воробьев, генеральный директор ООО «Монолит», также сказал, что снижения рынка натурального камня компания не почувствовала, потому что проекты,

Рынок дорогих натуральных камней для отделки помещений от санкций не зависит, и доставка продукции из стран Европы не столкнулась с проблемами

куда планировались поставки камня, были согласованы еще в 2014 году, а деньги осваиваются в этом.

Местные производители

По словам экспертов, чаще всего натуральный камень на стройки Петербурга поставляют местные компании, что в первую очередь связано с логистикой.

Как рассказал Наиль Воробьев, для облицовки домов и мощения в Петербурге в основном используется местный гранит из Карелии. «Есть проекты из юрского известняка, но чаще это реставрация или новое изготовление старинных деталей. Для внутренней отделки в основном идет мрамор – испанский «Крема Марфил» или турецкий «Крема Нова». Есть потребность в красном граните, поставляемом из Индии», – прокомментировал он.

Крупнейшим добытчиком по российскому граниту – добыча, обработка, монтаж – является ООО «УК «Горное управление» ПО «Возрождение». Организация входит в состав строительного холдинга ПО «Возрождение» и является его минерально-сырьевой базой.

Согласно информации, размещенной на сайте компании, предприятие имеет четыре собственных карьера в Ленинградской области и Карелии, а также ведет постоянный поиск и разведку перспективных



Натуральный камень используют для облицовки наружных стен, мощения улиц, обустройства придомовых территорий и т. д.

месторождений декоративных гранитов в России и за рубежом. На балансе предприятия также два камнеобрабатывающих предприятия на бортах карьеров «Возрождение» и «Балтийское». Объемы добычи горного управления ПО «Возрождение» составляют 30 тыс. куб. м блоков гранита в год.

Еще один крупный местный игрок – компания «ЛенСпецСтрой», которая два года назад приступила к разработке

«Наша компания занимает одно из ведущих мест в этом сегменте на рынке Петербурга, несмотря на то что конкуренция на рынке поставок натурального камня Петербурга и Ленинградской области велика», – отметили в УПТК филиал ОАО «Метрострой».

Санкции не помеха

«Санкции Евросоюза не отразились на основных поставках из-за рубежа – они как были, так и продолжают. Экономические ограничения повлияли только на цену, которая увеличилась в среднем на 20–30% на необработанный камень и до 40% возросла на импортный необработанный материал», – уточнили в УПТК филиал ОАО «Метрострой».

В свою очередь, Наиль Воробьев добавил, что рынок дорогих натуральных камней для отделки помещений от санкций не зависит, и доставка продукции из стран Европы не столкнулась с проблемами – поставки камня идут из Италии, Турции, Германии, Индии, Китая, Бразилии, Испании.

«Цена камня из Европы, Китая и Индии выросла в рублях пропорционально валюте. С другой стороны, подорожала и российская продукция, так как алмазный инструмент для обработки все равно в основном покупается за границей за доллары и евро», – подчеркнул эксперт. По его словам, средняя цена гранита в настоящее время составляет от 2500 до 5000 рублей за 1 кв. м, а мрамора – от 4500 до 12 000 рублей за 1 кв. м.

кстати

➔ Натуральные камни обычно делят на три группы: прочные (гранит и кварциты), средней прочности (мрамор, травертин и известняки), низкой прочности (туфы, рыхлые известняки). Часто для фасадной отделки используют мрамор и гранит, хотя такие камни нельзя назвать дешевыми. Большой популярностью пользуется и известняк.

Поставки со всего света

В УПТК филиал ОАО «Метрострой» пояснили, что поставки на рынок Петербурга и Ленинградской области производятся с Урала, Ленинградской области, Карелии, Ростовской области, Казахстана, Италии, Испании, Греции, Бразилии, Германии, Норвегии, Индии, Египта, Китая.

По данным аналитиков, конкуренция на рынке поставок натурального камня Петербурга и Ленинградской области велика. По мнению Наиля Воробьева, на рынке Петербурга работают около 10 крупных игроков, которые занимаются поставкой и обработкой камня. Одни из самых крупных, по его словам, – это «Ненси», «Венеция», «Каменный остров», «Джем Стоун», «Сардис», ТД «Возрождение». Среди других крупных компаний – «Респект», «Каменный город», «Петромрамор», СТК «Альянс», компании «Прогресс», «Ленстройкомплектация».



Рабочее совещание у главы департамента архитектуры и градостроительной политики Новгородской области Валентины Захаркиной



Открытие Ярмарки недвижимости в конгрессно-выставочном центре «ЭкспоФорум»



Депутат ЗакСа Виталий Милонов с представителями духовенства



Председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко (слева) и директор Союза строительных компаний «Союзпестрой» Лев Каплан



Крыши Санкт-Петербурга в Центральном районе



Строительство «Зенит-Арены» на Крестовском острове



Эксперты ОНФ общаются с жителями аварийных домов



Работы по восстановлению фермы Бенуа на Тихорецком проспекте – их завершение намечено на осень этого года



Строительство жилого комплекса «Грёна Лунд» компанией НСС во Всеволожске



Они оставили свой след в фотоИСТОРИИ на asinfo.ru

Полные фотоотчеты интересных событий строительной отрасли смотрите

По вопросам заказа фотослуг и приобретения фото

(812) 605-00-50

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский двор
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. Сегодня «золотой век» для Пушкина это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» - это жилой комплекс, который возвела группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детский сад, детские и спортивные площадки.

ЖК «Золотой век» - это особенное место для особенных людей.



Дом сдан. Рассрочка до 1 года. Паркинги в подарок.*

*При покупке 2 и 3 к.кв. - 2 паркинга в подарок, при покупке 1 к.кв. - 1 паркинг в подарок. С применением скидок на первом этаже. На средних этажах - без скидок.



ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

(812) 320-12-00
пр. Добролюбова, д.8-А.

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-1»

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

на правах рекламы