



События

ГБУ «Центр повышения эффективности использования госимущества» под руководством Алексея Дмитриева начало борьбу с незаконными ресторанными террасами в Петербурге.

**Центр наступает
на незаконные террасы, стр. 2**



События

Власти Петербурга создают управляющую компанию для реновации Апраксина Двора. С сентября она будет контролировать ремонт комплекса зданий.

**Апраксин Двор
получит оператора, стр. 6**



Новости регионов, стр. 11 • Коммерческая недвижимость, стр. 12-13



«Интарсия» исключена из училища

Минобороны расторгло контракт на 4,8 млрд рублей с ГК «Интарсия» на обустройство на Московском проспекте военного городка для Суворовского училища, куда учебное заведение должно переехать из здания на Садовой улице (на фото). Сделано это было после приостановки подрядчиком работ на объекте. (Подробнее на стр. 5) ➔

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ

320-92-92, 325-58-04

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА**

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА**



www.szmetal.ru

НПО ПУЛЬС

Представительство НПО «Пульс»
в СПб ООО «Пожстрой-Норд»
(812) 318-53-31

Все лицензии и сертификаты на сайте www.npopuls.spb.ru

**ПОЖАРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ**

ПРОИЗВОДСТВО,
ПОСТАВКА, МОНТАЖ

**Торговая сеть
МАГАЗИН 01**

(812) 318-53-31

(812) 335-04-72

npopuls.spb.ru

ЗД-МЕТАЛЛ

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



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

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

БОЛЬШОЙ ОПЫТ РАБОТЫ С ОСОБО ОПАСНЫМИ
И ТЕХНИЧЕСКИ СЛОЖНЫМИ ПРОМЫШЛЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ

КОМПЛЕКС УСЛУГ:
экспертиза, проектирование,
монтаж и сервисное обслуживание
систем безопасности

ОПЫТ - БОЛЕЕ 20 ЛЕТ
 ГИБКИЙ ПОДХОД
 И ГАРАНТИИ

192012, г. Санкт-Петербург,
пр. Обуховской Обороны, д. 112,
корп. 2, лит. 3, БЦ «ВАНТ», офис 507
Тел. (812) 601-83-80, 676-98-78, 676-98-79



e-mail: intef@peterlink.ru
www.intef.spb.ru

АВТОМАТИЗАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

- Повышение точности планирования бюджета
- Экономия времени на типовых операциях формовки, отгрузки и доставки
- Снижение уровня брака и отслеживание хода производства в реальном времени
- Интеграция в единое информационное пространство

АВТОМАТИЗАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПРОВОДЯЩИХ ЭКСПЕРТИЗУ ПД

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

- Оперативное информирование с помощью уведомлений о назначенных задачах и сроках их выполнения
- Наглядное и удобное предоставление информации о текущих задачах, находящихся в работе
- Отслеживание программой сроков по делам, находящимся в производстве, и напоминания о приближающихся сроках завершения
- Возможность работы с архивом уже проведенных экспертиз
- Работа с заказчиком через его личный кабинет в системе, исключая необходимость частых личных встреч и связанную с этим потерю времени

197342, Санкт-Петербург, Белоостровская ул., 17, корп. 2, лит. А
Телефон: +7 (812) 703-00-33, 8-800-700-37-09
Сайт: www.p-it.org



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./факс: +7 (812) 605-00-50

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

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

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

Директор по PR: Татьяна Попова
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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арихлов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
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. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 81
Подписано в печать по графику 05.06.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 05.06.2015 в 17.00



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



**ЗОЛОТОЙ
ТОПОР**
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинант
2004-2007 гг.)



КАИССА
Лучшее эконо-
мическое
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-
сового инфор-
мационного
обращения
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



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

Ресторанный демонтаж

Лидия Горбукова / Городской Центр повышения эффективности использования госимущества с открытием нового сезона активизировал борьбу с незаконными ресторанными террасами в Петербурге. В 2014 году из-за отсутствия договора аренды с городом было освобождено 160 земельных участков, с начала 2015 года – уже 81.

СПб ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» с началом сезона активизировало рейды по демонтажу незаконных летних террас, примыкающих к ресторанам. В частности, по итогам последнего рейда от 25 мая на сайте учреждения появилось требование убрать террасу ресторана Tse Fung на ул. Рубинштейна, 13, пристройку к ресторану «Тимьян» на Московском пр., 207, а также террасу у кафе на Московском пр., 216.

Многие рестораны вначале открывают террасу, а потом в течение двух-трех месяцев ходят по кабинетам Смольного за разрешительной документацией

Как говорят в центре, терраса является законной и не подлежит демонтажу, если на земельный участок, на котором она находится, заключен договор аренды с Комитетом имущественных отношений Петербурга. Если же веранда занимает территорию без правоустанавливающих документов, то она подлежит демонтажу в любом случае. В центре подчеркнули, что всегда уведомляют владельцев незаконных построек о нарушениях, потому у бизнеса есть возможность демонтировать террасу самостоятельно.

Но если этого не случится, то сотрудники центра приступят к ее ликвидации собственными силами. «Владельцам заведений, отказавшимся демонтировать террасы в добровольном порядке, придется платить не только штраф и выплаты за использование участка, но и компенсировать расходы бюджета на принудитель-

ный снос», – комментируют в учреждении. В 2014 году, например, было освобождено 160 таких участков, с начала 2015 года – 81.

Эксперты говорят, что проводимая городом политика по летним кафе – это палка о двух концах. С одной стороны, беспорядочное скопление временных конструкций создает неудобства жителям и гостям города, особенно в историческом центре Петербурга. Поэтому город выступает за их снос. А с другой стороны, отсут-

ствие открытой террасы в летний период существенно сказывается на выручке кафе и ресторанов. Поэтому владельцы заведений вынуждены предлагать горожанам альтернативный отдых на открытом воздухе.

В свою очередь, представитель ресторанного бизнеса на условиях анонимности рассказал «Строительному Еженедельнику», что из-за бюрократических проволочек получить разрешительную документацию на размещение летней террасы сложно и долго. «Многие рестораны вначале открывают террасу, а потом в течение двух-трех месяцев ходят по кабинетам Центра повышения эффективности использования госимущества за разрешительной документацией. Более того, сделать это можно лишь в специально отведенные часы дважды в неделю», – сетует собеседник.

Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры», говорит, что собственники ресторанов чаще всего оказываются обороняющейся стороной в судебных процессах, когда с них пытаются взыскать плату за фактическое использование земельного участка. Либо пытаются оспорить постановления о привлечении к административной ответственности в виде штрафа. «Если ресторатор самовольно использует прилегающий земельный участок, с него может быть взыскан штраф от 2 до 3% кадастровой стоимости земельного участка или от 100 до 200 тыс. рублей, если кадастровая стоимость не была определена. Если была занята часть земельного участка, штраф будет исчисляться пропорционально этой части. Кроме штрафа ресторатор будет вынужден оплатить период самовольного пользования участком и расходы на демонтаж террасы, если он не разберет ее самостоятельно», – прокомментировал Андрей Кулаков.

Среди наиболее громких дел, которое дошло до Высшего арбитражного суда, – запрет на работу летнего кафе собственникам «Магазины купцов Елисеевых» на Малой Садовой ул. Среди причин – нарушение архитектурно-художественного регламента исторического центра.

цифра

2-3%

кадастровой стоимости земельного участка составляет штраф за незаконное размещение летней террасы

вопрос номера

Депутаты петербургского ЗакСа выступили против увеличения числа высокоскоростных «Сапсанов», из-за интенсивного движения которых юг города может встать в пробках. Что важнее для вас – частые «Сапсаны» или менее загруженные автодороги?

Елена Киселева, депутат ЗакСа:
– Я выбираю оптимальное тактовое движение поездов, соответствующее транспортной инфраструктуре юга района. На сегодняшний день она развита недостаточно, а значит, Колпино действительно может застрять в пробках. Считаю, что необходимо строить виадукты через железнодорожные переезды. Появятся они – можно увеличивать и количество проходящих поездов.

Владимир Валдин, эксперт МОО «Город и транспорт»:
– Важнее менее загруженные дороги. Чтобы достигнуть увеличения числа рейсов «Сапсанов», нужно ускорить работу по переоборудованию одноуровневых надземных переходов в двух-

уровневые. Сейчас они строятся, но мало. Вообще, по-хорошему, на железных дорогах с большой интенсивностью движения одноуровневых переходов вообще не должно быть. Надо учесть еще и такой момент, что везде, где запускаются в большом числе скоростные поезда, «идут под нож» электрички. А на них «катаются» гораздо большее число народа, чем на пафосных «Сапсанах».

Павел Никонов, директор Бюро межевания территорий ЗАО «Петербургский НИПИ-ГРАД»:

– Конечно, того количества «Сапсанов», которые сейчас курсируют между Петербургом и Москвой, недостаточно. Билеты на скоростной поезд зачастую приходится покупать за несколько дней до поездки. Поэтому было бы действительно здорово, если бы «Сапсаны» стало больше. В том числе таких рейсов, которые приходили бы утром пораньше, чтобы успеть на какие-то деловые мероприятия. С другой стороны, недопустимо, чтобы скоростное железнодорожное движение

мешало обычному транспорту. Думаю, что противопоставлять авто и «Сапсаны» нельзя, необходимо развивать и ту, и другую транспортную инфраструктуру.

Владимир Федоров, лидер общественной организации «Петербургцы за общественный транспорт»:

– Должен быть компромисс, прежде всего. Нельзя в угоду одному виду транспорта ущемлять другой. Понятно, что сейчас очень вырос спрос на скоростные поезда, но при этом следует учитывать, что достаточно большой Колпинский район может оказаться заблокированным из-за того, что железная дорога увеличила количество поездов. Считаю, что в данный момент более актуально думать о жителях, для которых ведется строительство путепроводов, но не очень быстрыми темпами.

Роман Зарецкий, заместитель генерального директора ООО «Меридиан Девелопментс»:
– Депутатов в их запросе не поддерживаю. Конечно, нам нужен «Сапсан», и тактовое движение

поездов нужно увеличивать. Ведь отрезок Петербург – Москва – один из важнейших в России, а никаких альтернатив ему до сих пор нет. Автобусное сообщение не развито, высокоскоростная трасса еще строится, а самолет – не очень удобно. По три раза оденут-разденут, да и до аэропорта ехать далеко.

Антон Финюгенов, директор ИТП «Урбаника»:

– Оба направления перевозок стратегически важные, поэтому нужно искать какое-то компромиссное решение. Но в то же время у «Сапсана» есть альтернативы в виде автобусных перевозок, других поездов, авиасообщения. А вот у дачников, которые пользуются электричкой по два раза в день, выбора нет, зачастую им не по карману пользоваться другими видами транспорта. Я считаю, что в части отмены электричек в угоду «Сапану» РЖД дошла до предела – убирать последние маршруты нельзя. И мне непонятно, почему за столько лет нельзя было выделить какой-то отдельный путь для движения высокоскоростных поездов.

Москва манит «Лидер групп»

Нина Кутовая / Компания «Лидер групп» построит в подмосковном районе Ватутинки 1,4 млн кв. м недвижимости. Инвестиции оцениваются в 35 млрд рублей. Этот проект станет самым большим в столичном портфеле петербургского девелопера.

Как сообщил источник, близкий к компании, участок площадью 117 га в подмосковных Ватутинках структура холдинга «Лидер групп» приобрела у Фонда содействия развитию жилищного строительства за 280,6 млн рублей. На этом участке появится 1,4 млн кв. м недвижимости, в том числе 890 тыс. кв. м жилья. По словам собеседника «Строительного Еженедельника», этот проект станет крупнейшим в столичном портфеле «Лидер групп». По оценке руководителя отдела продаж УК Docklands Екатерины Запорожченко, стоимость строительства составит 32-35 млрд рублей. Сроки реализации проекта не разглашаются. Эксперты считают, что на строительство потребуется более 10 лет. Они говорят, что проект будет пользоваться спросом даже на фоне снижения потребительской активности, поскольку находится в удачном районе: в самом центре Новой Москвы и рядом с Калужским шоссе, реконструкция которого завершится в этом году.

На Москву!

Решение о том, что пора «идти на Москву», руководители «Лидер групп» приняли в 2013 году. Компания купила землю под проекты и создала действующее подразделение компании. В его структуру включены проектное бюро, генпроектирующая организация, служба технического заказчика, отдел продаж. Инвестиции компании в мероприятия

по выходу и закреплению на новом рынке составили 150 млн USD. «Земля там на 20% дороже, чем в Петербурге, но и стоимость «квадрата» выше на 20%. А неудовлетворенный спрос на жилье превышает петербургский на 15%. Так что это перспективный для развития регион. И мы намерены в течение трех лет войти в десятку его крупнейших застройщиков», – говорит генеральный директор «Лидер групп» Руслан Юсупов. В 2014 году объем строительно-монтажных работ «Лидер групп» в столице превысил 200 тыс. кв. м, и было продано 130 тыс. кв. м жилья. А для освоения земельного банка площадью 3 млн кв. м, сформированного «Лидер групп» в столичном регионе, по оценке АРИН, потребуется более 3,5 млрд USD инвестиций.

Любимый регион строителей

За пределами Петербурга работают сотни местных застройщиков. И столица – первый регион, куда идут девелоперы с амбициями. Сейчас там работают не только лидеры строительного рынка Петербурга, но и компании среднего звена: «КВС», «Ойкумена», «Группа Прайм». За девелоперами в регион пошли и их смежники – лидеры демонтажного рынка Петербурга: ГК «Размах» и «КрашМаш», а также проектировщики и архитекторы. «Москва и Подмосковье – очень большой рынок. Потребности в жилье там значительно выше, чем в Петербурге,

а значит, есть где развернуться», – поясняет исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников (компания реализует пять проектов в подмосковном городе Электросталь). «В Москве и Подмосковье сосредоточено около 40% наших строек. Думаю, к 2016 году будет 50 на 50. Рынок там больше. Цены на жилье выше, чем в Петербурге, но и затраты застройщиков тоже. Маржа получается примерно такая же», – говорит президент Etalon Group Вячеслав Заренков. Эксперты подчеркивают, что рынок Москвы и Подмосковья не менее чем в 1,5 раза превышает петербургский. Стабильный поток приезжающих в столицу обеспечивает высокий спрос на жилье на многие годы вперед.

КСТАТИ

«Лидер групп» создана в 1992 году. Ее контролирует семья депутата Госдумы Александра Некрасова. Холдинг специализируется на строительстве и инвестициях в жилье эконом-класса в Петербурге и Москве. По собственным данным, «Лидер групп» в I квартале 2015 года возвела около 220 тыс. кв. м жилой недвижимости, продала более 70 тыс. кв. м недвижимости. Среди московских проектов компании – микрорайон «Город счастья» в Домодедово, «Менделеев» в Химках, «Лобня сити» в Лобне, «Лидер парк» в Мытищах и др.

АСН-инфо

НОВОСТИ

➔ 3 июля состоятся торги по продаже бизнес-центра в Красногвардейском районе Петербурга. Торги проводятся в рамках процедуры банкротства ООО «СИЛАД». На продажу выставлен офисный центр площадью 3,2 тыс. кв. м с земельным участком площадью 2,8 тыс. кв. м. Объект расположен на Якорной ул., 13, в 10 минутах от станции метро «Ладоская». Как сообщили «АСН-инфо» в пресс-службе РАД, начальная цена лота составляет 64,9 млн рублей.

➔ Владельцев квартир в новых домах могут на 3-5 лет освободить от обязанности перечислять средства на капитальный ремонт. Соответствующие уточнения внесены в комплекс поправок в Жилищный кодекс, подготовленных Минстроем. Комитет Госдумы по жилищной политике и ЖКХ уже рассмотрел их и рекомендовал к принятию во втором чтении. «Срок платежей каникул составит от трех до пяти лет. Точную продолжительность будут самостоятельно устанавливать субъекты РФ, но три года – это минимум. Так, от оплаты капремонта будут освобождены новые дома, которые введены в эксплуатацию после даты начала региональной программы по капремонту», – сообщил заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев. Сегодня жителям новостроек приходится оплачивать капремонт наравне со всеми. Однако для новостроек действует гарантийный период, в течение которого ремонтом занимается застройщик.

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 выданных строительных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМГО 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

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
Новые курсы в Политехническом
www.stroikursi.spbstu.ru

Профессиональная переподготовка

- МВА в строительстве
- Руководитель строительной организации

Диплом о профессиональной переподготовке с присвоением квалификации
Начало - сентябрь 2015 г.

Курсы повышения квалификации

- Практика управления инвестиционно-строительными проектами (начало - 15 июня 2015 г.)

Открыта регистрация заявок

+7 (812) 552-94-60 stroikursi@mail.ru

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

+7 (921) 946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

➔ За I квартал 2015 года на рынок Петербурга и пригородной зоны Ленинградской области вышло 890 тыс. кв. м жилой недвижимости. Лидером стал Всеволожский район с 350 тыс. кв. м строящегося жилья. «В настоящее время на долю пригородной зоны Ленинградской области в общей структуре предложения приходится 37%, – сообщила «АСН-инфо» Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». – Объем предложения жилья совокупно в городе и пригородной зоне области оценивается в 4,5 млн кв. м. В I квартале 2015 года на рынок вышло рекордно мало новых объектов – 890 тыс. кв. м. Во II квартале мы ожидаем увеличение этого показателя: за апрель-май рынок пополнили 750 тыс. кв. м нового предложения». Второе место по объему вывода новостроек занял Центральный район Петербурга с показателем 100 тыс. кв. м, третье – Приморский район, где появилось 95 тыс. кв. м нового предложения.

➔ Компания Seven Suns Development вывела на рынок квартиры в третьем корпусе жилого комплекса «О'Юность». ЖК расположен в Невском районе Петербурга, на ул. Крыленко. Общая площадь третьего корпуса ЖК – около 20 тыс. кв. м, в нем будет насчитываться 436 квартир. Напомним, что в рамках реализации проекта ЖК «О'Юность» будет построено восемь жилых корпусов домов, паркинги и детсад. В рамках первой очереди застройщик возведет четыре дома и паркинги. Общая площадь первой очереди ЖК составляет 180 тыс. кв. м, квартир в очереди – 3635. Окончание строительства первой очереди запланировано на IV квартал 2016 года.

➔ Объем инвестиций в недвижимость России за первые пять месяцев 2015 года составил 1 млрд USD, снизившись на 67% относительно аналогичного периода прошлого года (3,2 млрд USD). Такие показатели за период с января по май этого года составляют лишь четверть от объема инвестирования в первом полугодии 2014 года (4,3 млрд USD) и 18% от объема инвестиций первого полугодия 2013 года (6 млрд USD), считают эксперты агентства недвижимости S.A. Ricci. «Москва по-прежнему занимает доминирующее положение среди регионов России по объему инвестиций: на долю Москвы и Московской области приходится 86%, – комментирует Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. – В условиях нестабильности российской экономики инвесторы перестали вкладывать в региональные рынки недвижимости ввиду их высокой рискованности. Исключение составляет рынок Санкт-Петербурга. Доля Северной столицы в структуре инвестиций в недвижимость выросла по сравнению с 2014 года более чем в два раза, составив 14% (151 млн USD)», – сообщает «Лента.ру». Резкий рост объема инвестиций в рынок недвижимости Санкт-Петербурга объясняется несколькими крупными сделками в сегменте офисной недвижимости. Так, например, были закрыты сделки по продаже БЦ класса А «Юпитер» и «Орлов», БЦ класса В+ БЦ «Энигма», особняка на Невском пр. Вложения в офисный сегмент на рынке Санкт-Петербурга составили 78% от совокупного объема инвестиций.

Координационный совет определился с приоритетами

Ольга Фельдман / Реконструкция Песочной наб., строительство моста через реку Смоленку, участок от острова Серный до Адмиралского проезда – проекты, которые были отнесены к приоритетным на Координационном совете по развитию транспортного узла Петербурга и области, состоявшемся 2 июня. ➔

Эти проекты предполагается реализовать в 2016–2018 годах.

Кроме того, к приоритетным Координационный совет отнес и проекты строительства ЛРТ. По словам Кирилла Полякова, директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти», в настоящее время завершается формирование финансовой модели строительства линий ЛРТ с использованием механизма ГЧП.

Помимо строительства ЛРТ с использованием механизма ГЧП предлагается реализовать проект по комплексному развитию транспортно-пересадочного узла (ТПУ) в районе станции метро «Девяткино». Координационный совет одобрил план-график подготовки конкурса на право заключения концессионного соглашения на реализацию проекта ТПУ. Планируется, что конкурс будет объявлен до конца нынешнего года.

По мнению министра транспорта РФ Максима Соколова, данный проект может быть реализован за счет сборов с грузовиков массой более 12 тонн. Министр отметил, что проекты по строительству ТПУ в Петербурге и Ленобласти заслуживают поддержки и на их реализацию могут быть направлены деньги, собранные с грузовиков.

Руководством АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» также был поднят вопрос о различии законодательной базы города и области в части использования механиз-



Министр транспорта РФ Максим Соколов поручил городу и области создать единую транспортную модель

ма ГЧП и предложено в ближайшее время синхронизировать правовую базу регионов в интересах реализации межрегиональных проектов с привлечением частного капитала. Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и врио губернатора области Александр Дрозденко договорились о совместной работе в этом направлении.

Кроме того, Максим Соколов поручил дирекции создать единую транспортную модель Петербурга и Ленинградской

области с учетом изменений объемов и направлений пассажиро- и грузопотоков. «Градостроительное законодательство позволяет готовить схемы территориального планирования, отраслевые схемы для двух и более субъектов РФ. Конечно, нам необходима комплексная транспортная модель развития для двух субъектов – Петербурга и Ленинградской области, и мы к этой работе приступаем», – сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин.

«Текнос» добавит красок

Екатерина Костина / Завтра компания «Текнос», европейский производитель лакокрасочных материалов промышленного назначения, откроет свой новый завод в Петербурге. Производственная мощность предприятия на первом этапе составит 10 млн л жидких и 2 тыс. тонн порошковых красок в год. Объем инвестиций составляет 17 млн EUR.

Новый завод компании «Текнос» откроется в индустриальном парке «Марьино», где она приобрела земельный участок еще в 2012 году. В строительство и оснащение нового предприятия «Текнос» инвестировала свыше 17 млн EUR. Это первое предприятие, которое компания создала на территории России с нуля. Производственная мощность нового завода на первом этапе составит 10 млн л жидких и 2 тыс. тонн порошковых красок в год. Достичь этих показателей планируется к 2018 году. Основная продукция предприятия – промышленные и антикоррозионные краски и покрытия, применяющиеся в нефтяной и химической

промышленности (защита резервуаров, трубопроводов, металлоконструкций, технологического оборудования), строительстве объектов инфраструктуры (мостов, гидросооружений, стадионов), а также для окраски коммерческого транспорта и спецтехники. На новую площадку в «Марьино» до конца 2015 года будут перенесены оба действующих предприятия – ООО «Текнос Деко» и «Текнос Охтэк», расположенные в Петербурге и Ленинградской области. Они специализируются на выпуске общепромышленных лакокрасочных материалов под брендом «Командор» и порошковых красок под брендом «Охтэк». Как говорят в компании, новая производственная площадка позволит компании начать выпуск в России высококачественных жидких антикоррозионных красок и обеспечить необходимое импортозамещение. «Замещение импорта жидких лакокрасочных материалов позволит «Текнос» снизить влияние курса валют на ценовую политику компании и сократить сроки поставок лакокрасочных материалов заказчикам», – подчеркнули в пресс-службе.

По данным ООО «Профессиональные комплексные решения», объем рынка лакокрасочных материалов России (производство и импорт) составляет 1,5 млн тонн, а в сумме – 103,8 млрд рублей. Рынок Петербурга занимает долю около 15% от общероссийского. Екатерина Смазная, руководитель проектов отдела маркетинговых исследований и аналитики ООО «Профессиональные комплексные решения», рассказала, что в целом петербургский рынок ЛКМ насыщен игроками, работают крупные производители и дистрибуторы, чья продукция известна по всей России. «В городе более 50 производителей разного уровня, однако значимую роль на рынке играют только несколько компаний, это свидетельствует о том, что рынок консолидирован,

справка

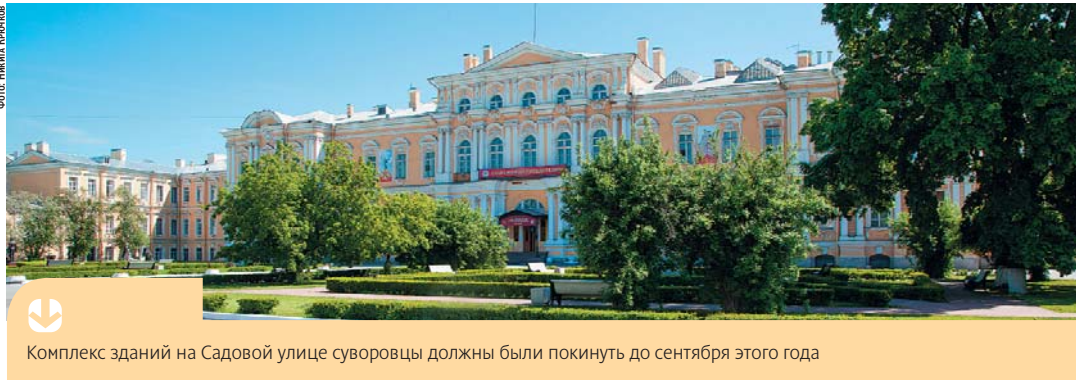
ООО «Текнос» – дочерняя компания международного производителя лакокрасочных материалов промышленного назначения TEKNOS. Концерн имеет производственные площадки в Финляндии, Швеции, Дании, Германии, России, Польше, Китае. В 2014 году объем продаж TEKNOS превысил 290 млн EUR. Из них более 75% – лакокрасочные материалы для промышленного применения.

конкурентная борьба происходит в основном в сегментах промышленных, специальных лакокрасочных материалов. Основными конкурентами «Текнос» являются компании Jotun, Akzo Nobel, BASF, Tikkurila», – уточнила эксперт. По ее словам, следует учитывать, что завод «Текнос» открылся в том числе с целью переноса действующих производств на новую площадку, поэтому своевременность открытия хотя бы в этом вопросе не вызывает сомнения. «Что касается увеличения выпуска продукции, то сейчас сложно оценить перспективность расширения производства, с одной стороны, падение курса рубля привело к удорожанию импортной продукции, следовательно, необходимо импортозамещение, с другой стороны, стагнация экономики дает основание предполагать падение спроса на строительные материалы», – заключила Екатерина Смазная.

«Интарсия» отказалась от «суворовских» миллиардов

Максим Еланский / Министерство обороны расторгло контракт на 4,8 млрд рублей с ГК «Интарсия» на обустройство на Московском пр. военного городка для Суворовского училища. Сделано это было после приостановки подрядчиком работ на объекте. ➔

Фото: Никита Юрков



Комплекс зданий на Садовой улице суворовцы должны были покинуть до сентября этого года

В конце мая ГК «Интарсия» решила остановить работы по реконструкции комплекса зданий бывшего Константиновского военного училища на Московском пр., 17. В августе этого года в него из центра города должны были переехать кадеты Суворовского училища. Работы на объекте проводились по заказу ОАО «Главное управление обустройства войск», дочерней структуры Министерства обороны. Стоимость контракта составляла 4,8 млрд рублей.

Отметим, что «Интарсия» выиграла конкурс на реставрацию зданий бывшего Константиновского военного училища на Московском пр. в марте 2014 года. По условиям контракта, подрядчик должен был провести работы по обустройству 19 зданий под современное использование. Перед началом работ на объекте подрядной организации был передан аванс в размере 2,7 млрд рублей.

Как сообщили в ГК «Интарсия», отказ от продолжения реставрации связан с невозможностью завершения полного комплекса работ в обозначенный срок. Причины обусловлены как объективными техническими обстоятельствами, так и, как говорят в «Интарсии», «непрофессионализмом генерального подрядчика (ГУОВ), впервые столкнувшегося со столь сложными работами по реконструкции исторических зданий».

Фактически, подчеркивают специалисты, сроки выполнения контракта оказались предельно сжатыми. По условиям

договора, в сентябре 2015 года воспитанники Суворовского училища должны были уже сесть за парты в новых классах. Однако ГУОВ не смогло вовремя предоставить все необходимые для проектирования документы, что привело к срыву сроков получения положительного заключения государственной экспертизы. В результате разрешение на начало строительства было получено только в декабре 2014 года.

Представители «Интарсии» добавляют, что, пытаясь найти «крайних» в срыве сроков, ГУОВ фактически устранилось от исполнения своих прямых обязанностей и отказалось принимать уже выполненные работы. В частности, из актов о работе на сумму 2,5 млрд рублей военными были приняты работы только на 700 млн рублей. В сложившейся ситуации завершение реконструкции комплекса зданий на Московском пр. к сентябрю 2015 года, считает подрядчик, возможно только при условии нарушения строительных технологий и реставрационных регламентов, что приведет к потере исторических интерьеров и снижению безопасности зданий.

Между тем из-за демарша «Интарсии» на объекте ГУОВ решило расторгнуть договор с подрядчиком. Официальное уведомление коммерческой организации военная структура уже отправила. По-своему интерпретирует ГУОВ и конфликт с «Интарсией». Структура Минобороны в официальном комментарии пояснила корреспонденту «Строительного Еженедельника», что подрядчик на объекте провел только 60% от

заявленных работ. В ближайшее время ведомство намерено провести строительную экспертизу, чтобы точно определить фактическую стоимость прошедшей реконструкции. При этом к проведенным «Интарсией» работам у военных также есть претензии по качеству. ГУОВ планирует собственными силами с привлечением новых подрядчиков выполнить государственный контракт. Предполагается, что стоимость контракта за минусом аванса «Интарсии» не изменится.

По мнению юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, разногласия «Интарсии» и ГУОВ, скорее всего, перейдут в суд. «Проведение независимой экспертизы работ может занять длительное время, так как оцениваться будет такая нетиповая строительная деятельность, как реставрация. Возможное опротестование полученных результатов экспертизы также может затянуть судебный процесс», – считает эксперт.

КСТАТИ

Пока не ясно будущее действующего комплекса зданий Суворовского военного училища на Садовой ул. Предполагается, что после переезда кадетов объект недвижимости перейдет от Минобороны в земли общедоступного пользования. Затем, после проведенной реконструкции, в исторических зданиях разместятся структуры, связанные с Управлением делами Президента РФ.

АСИ Инфо
Аналитический центр стратегических новостей

НОВОСТИ

➔ **Губернатор Санкт-Петербурга** Георгий Полтавченко вручил травмированной олимпийской спортсменке Марии Комиссаровой ключи от квартиры в новом жилом комплексе RIO на Союзном пр. (застройщик – Setl City). Жилье передано спортсменке безвозмездно. Все финансовые расходы взяло на себя НП «Объединение строителей СПб». Двухкомнатная квартира Марии Комиссаровой оборудована с учетом всех ее потребностей: на входе в подъезд предусмотрен подъемник, помещения оснащены специальными перилами, организованы расширенные проемы дверей. Жилой комплекс RIO, возведенный в Невском районе Петербурга, рядом с перекрестком ул. Коллонтай и Дальневосточного пр., был введен в эксплуатацию в октябре прошлого года. Ключи от новой квартиры были переданы спортсменке 30 мая, в день ее возвращения в Санкт-Петербург после курса лечения и реабилитации в Испании. Российская горнолыжница, мастер спорта международного класса получила серьезную травму во время тренировки на Олимпиаде в Сочи.

➔ **Власти Петербурга отложили проект строительства нового здания Музея блокады Ленинграда** из-за нехватки средств. Об этом сообщил глава городского Комитета по культуре Константин Сухенко. «Мы проводили переговоры с главой департамента культуры Минобороны Антоном Николаевичем Губанковым и выразили обоюдную заинтересованность в развитии Музея обороны и блокады Ленинграда в тех исторических помещениях, в которых он находится сегодня. По мнению специалистов комитета, территория, занимаемая музеем, для достойного и адекватного рассказа о блокаде должна составлять не те 1,2-1,3 тыс. кв. м, которые она составляет сейчас, а хотя бы 5-6 тыс.», – сообщил Константин Сухенко. Он добавил, что власти Петербурга продолжат переговоры с Минобороны по поводу дальнейшей передачи помещений комплекса в Соляном пер. для музейной экспозиции. Господин Сухенко добавил, что денег на строительство нового музея у города нет, «как нет и концепции этого нового музея. Концепция, которая бы обязывала нас строить новое огромное здание, я пока не вижу», – подчеркнул глава комитета.

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

РУГК

(812) 383 7777

www.oaorugk.ru

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

- Оценка и инвестиционный консалтинг
- Подготовка документов для регистрации права собственности
- Подготовка документов для прохождения кадастрового учета
- Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию
- Обмерные работы и техническое обследование
- Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок
- Геодезические и землеустроительные работы
- Инженерно-геологические изыскания

аренда спецтехники

- Экскаваторы-погрузчики
- Экскаваторы гусеничные и колёсные
- Автокраны и автовышки
- Самосвалы
- Бульдозеры
- Дорожная техника

Тел.: 8 (812) 986-67-78, 986-68-44

E-mail: transtrest@mail.ru

Апраксин Двор получит оператора

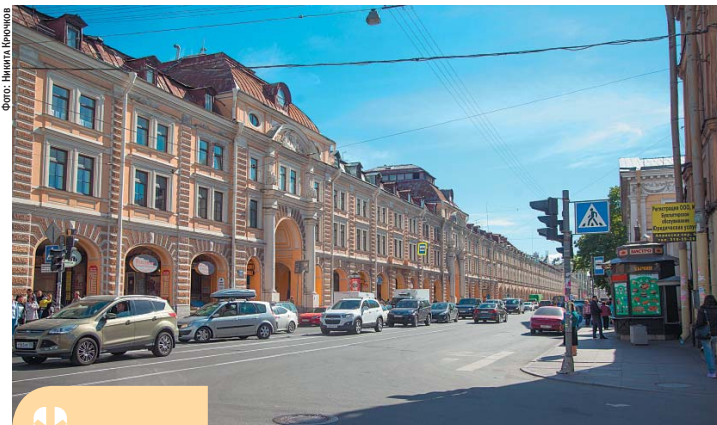
Максим Еланский / Власти Петербурга создают управляющую компанию для реновации Апраксина Двора. Заработать она должна уже в сентябре и будет контролировать ход ремонтных и реставрационных работ на историческом объекте.

В Смольном прошло расширенное совещание по реализации проекта реновации исторического квартала Апраксин Двор. В его рамках было объявлено о создании на его территории управляющей компании со 100%-м участием города.

По словам вице-губернатора Игоря Дивинского, УК начнет свою работу уже в сентябре. Оператор будет контролировать ремонт помещений и зданий на территории комплекса, следить за сохранностью объектов исторического наследия. В деятельности управляющей организации будут вовлечены собственники объектов недвижимости Апраксина Двора, что позволит проводить согласованную работу по реновации. В настоящее время, подчеркнул чиновник, разрабатываются договоры управления между УК и частными компаниями, владеющими отдельными площадками комплекса.

Отметим, что общая площадь строений Апраксина Двора составляет около 160 тыс. кв. м. Приблизительно 60% зданий находятся в собственности города, 40% владеют частные организации. Наиболее крупные собственники площадок – КЦ «Питер», «Главстрой СПб», «Фармюнион», ООО «Первый корпус Апраксина Двора».

Власти Петербурга преобразовать Апраксин Двор, используя различные концепции, хотя уже давно. Однако результат пока нулевой. В 2002 году было создано ОАО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин Двор». Основное направление деятельности организации –



Преобразовать Апраксин Двор власти города пытаются с 2002 года

работа с инвесторами, вкладывающимися в реконструкцию исторического квартала. Первыми компаниями, занявшимися работами на объекте, стали Ruric и «Охта Групп», однако в 2008 году КУТИ расторгло с компаниями контракт из-за несоблюдения сроков реконструкции. В тот же год инвестором работ на объекте был выбран «Главстрой СПб», входящий в группу «Базовый элемент» Олега Дерипаски. Правда, в 2013 году власти города отказались продлевать договор с инвестором

по той же причине, что и в случае с предыдущими компаниями. Сам «Главстрой СПб» объяснил срыв работ корректировкой в 2011 году градостроительных документов, из-за которых снос ряда корпусов Апраксина Двора стал запрещен. Данное обстоятельство, отмечал инвестор, кардинально изменило экономику проекта, согласно которому на территории квартала кроме торгового комплекса должны были построены современные офисы и элитное жилье.

МНЕНИЕ



Андрей Тетыш,
президент
ГК «АРИН»:

– Нынешняя концепция согласования реновации квартала с разрозненным бизнесом, который представлен на территории, совершенно нереализуемая, так как в результате преобразований власти города хотят получить досуговый и культурный центр, что может быть неинтересно бизнесу. Единственный способ развития проекта – применение жесткого административного ресурса.

Напомним, согласно утвержденной в конце 2013 года концепции, Апраксин Двор должен стать в ближайшее время центром культурной жизни города, единым пространством для творческого развития и комфортного отдыха горожан. В рамках реновации территории оптовый рынок должен будет переехать на Московский пр., его место и другие прилегающие площади занять на 40% – объекты культуры и образования, на 60% – объекты коммерции.

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

«Бухгалтерская и налоговая отчетность за I полугодие 2015 года»

В программе семинара:

- ✓ Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
- ✓ Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенности и последствия.
- ✓ НДС, НДФЛ, налог на прибыль и другие налоги. Особенности последних изменений и практика применения.
- ✓ Анализ последних изменений в нормативной правовой базе и правоприменительной практике.
- ✓ Анализ самых распространенных ошибок при составлении отчетности.
- ✓ Ответы на вопросы и практические рекомендации.

Дата проведения:
11 июня

Лекторы:
Куликов Алексей Александрович
Карандашова Ирина Игоревна

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



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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



Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ДЛЯ ГОРОЖАН

по жилищным вопросам

938-22-94

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

15.06.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Дорожное строительство

22.06.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Рынок светодиодов Петербурга
- Загородная недвижимость

29.06.2015

- Точки роста: Кировский район
- Технологии и материалы: Особенности стройматериалов, применяемых для возведения метро. Газобетон
- Реставрация
- Архитектура
- Экспертиза

06.07.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Строительство объектов транспортной инфраструктуры
- Технологии и материалы: Рынок асфальтобетона в Петербурге

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



Фото: Илья Вржеска



В регионах округа работает свыше 20 тыс. строительных компаний, заявил полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Владимир Булавин

Съезд в пятый раз объединил строителей

Максим Шумов / На минувшей неделе в Петербурге состоялся пятый, юбилейный Съезд строителей Северо-Запада, в рамках которого делегаты от 11 регионов смогли обсудить самые острые вопросы, стоящие перед строительной отраслью, и наметили пути их решения. ➔

Представители органов исполнительной власти регионов, руководители областных СРО и члены бизнес-сообщества, всего более 600 участников, собрались 4 июня в залах Таврического дворца. Съезд прошел при поддержке аппарата полномочного представительства Президента РФ в СЗФО, организатором мероприятия выступил Национальный центр развития саморегулирования «Специальный ресурс». Генеральным информационным партнером стала газета «Строительный Еженедельник», официальным интернет-партнером – портал «АСН-инфо».

С приветственным словом к участникам съезда обратился полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Владимир Булавин, который отметил, что в регионах округа работает свыше 20 тыс. строительных компаний, создано 49 саморегулируемых организаций. Объем строительных работ, выполняемых в округе, превышает 800 млрд рублей. Только в 2014 году строители сдали более 8 млн кв. м жилья – почти

на треть больше, чем в 2013 году. За два года, прошедшие с момента проведения четвертого съезда, в отрасли произошло немало положительных перемен. «Заметно снизился уровень административных барьеров, совершенствуется система госзаказа, работает государственно-частное партнерство. Развивается практика саморегулирования, в том числе официальная система добровольной сертификации оценки опыта и деловой репутации строительных компаний», — подчеркнул господин Булавин.

Вместе с тем, несмотря на достаточное устойчивое положение строительной отрасли в целом, округу пока не удалось решить ряд ключевых проблем, вызывающих рост социального напряжения в регионах. Так, к 2017 году регионы должны закрыть вопрос по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, однако в Республике Коми, Вологодской, Архангельской областях и Республике Карелия фиксируется отста-

вание реализации программы. Кроме того, в округе до сих пор числится около 9 тыс. обманутых дольщиков, решение этого вопроса лежит на плечах органов исполнительной власти, которые вынуждены в ручном режиме регулировать эти вопросы.

Отстают регионы и в части реализации майских указов Президента РФ. В заключение полпред заявил, что назрела необходимость усиления государственного регулирования строительной отрасли.

Обратился к делегатам и губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. Градоначальник назвал съезд знаковым событием для строительного сектора Петербурга и всего округа, потому как строительство выступает базой для развития всех сфер экономики. По данным губернатора, около 40% госзаказа сегодня связано со строительством. Господин Полтавченко напомнил, что город делает необходимые шаги навстречу инвесторам – вводит налоговые льготы, реформирует инвестиционное законодательство, упрощает процедуру

получения статуса стратегического инвестора. Кроме того, уже в ближайшее время в Петербурге заработает единое окно для обращений инвесторов. В свою очередь, спикер ЗакСа Вячеслав Макаров уверил, что народные избранники будут внимательно следить за работой съезда, и пообещал рассмотреть на заседании профильной комиссии Заксобраний важнейшие итоги работы съезда.

Открыл деловую часть мероприятия с докладом о работе Координационного совета по развитию строительной отрасли при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО председатель совета, первый заместитель генерального директора ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров, который предоставил актуальную информацию о ситуации в строительном секторе и наметил основную проблематику, стоящую перед отраслью. О правительственных инициативах по реформированию законодательства в области строительства и тех задачах, которые ставит перед собой Министерство строительства РФ, рассказал заместитель министра Олег Бетин. Кроме того, своим видением проблематики развития отрасли поделились президент РСС Владимир Яковлев, вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин, министр строительства Калининградской области Михаил Викторов и другие. Подробнее о содержательной части съезда читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника».

В завершение съезд утвердил итоговую резолюцию, в ней перечислен круг проблем и первоочередных действий, которые помогут отрасли избежать последствий кризисных явлений в экономике и выйти на устойчивое развитие. В части развития жилищного строительства делегаты съезда посчитали приоритетной деятельность региональных властей по ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда, формирования рынка арендного жилья, посчитали важным наладить взаимодействие частных застройщиков и публично-правовых образований при строительстве жилья эконом-класса, предусмотреть дополнительные мероприятия по снижению административных барьеров в строительстве, а также комплекс мер по совершенствованию системы саморегулирования в строительной отрасли и многое другое. Всеми этими вопросами в течение двух лет будет заниматься переизбранный в новом составе Координационный совет по развитию строительной отрасли.

цифра

более 600

делегатов приняли участие в работе съезда

FORUM
PROINDUSTRY

10 ИЮНЯ 2015
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Место проведения:
Ресторан «Палкинъ»
Невский пр., д. 47

Организатор:
PROESTATE
EVENTS

При поддержке:
ARE

ГВА
РОССИЙСКИЙ ГИЛД
УСТАНОВИТЕЛЕЙ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Эксперт по индустриальным площадкам:
YIT

Официальный деловой партнер:
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

WWW.PRO-CONFERENCE.RU
+7 (495) 651-61-05
+7 (812) 640-60-70



Кинотеатры с туманным будущим

Лидия Горборукова / В Петербурге сохранилось много советских кинотеатров, которые сейчас заброшены. Инвесторы не заинтересованы в их реконструкции из-за ограничений по использованию. Снос здания и реализация на его месте жилья – часто единственный выход. Но проблемы возникают при изменении функционального назначения участков, поэтому здания продолжают разрушаться. ➔

Строительство первых массовых кинотеатров в Петербурге, которые возводились по типовым проектам, началось в 1950-1960-х годах. Часть из них до сих пор используется по своему функциональному назначению, некоторые уже давно снесены и на их месте построены другие объекты, но есть и такие кинотеатры, которые стоят заброшенными, даже если и были приобретены инвесторами.

В Комитете имущественных отношений Петербурга не назвали общую цифру сохранившихся советских кинотеатров: «Учет объектов, находящихся в частной собственности, мы не ведем. Практически все городские объекты переданы на вечных правах госучреждениям, которые, будучи правопреемниками, обязаны осуществлять контроль за использованием этих объектов», – добавили в ведомстве. Например, такими объектами являются действующие кинотеатры «Аврора» (Невский пр., 60, лит. И), «Родина» (Караванная ул., 12), «Заневский» (Новочеркасский пр., 47, корп. 1), «Дружба» (Московский пр., 202) и др. В пригородах сохранились и функционируют «Авангард» (г. Пушкин, Конюшенная ул., 17), «Каскад» (г. Петродворец, Царицынская ул., 2) и др. Всего в этом списке 26 кинотеатров.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besag, подсчитала, что в Петербурге более 20 кинотеатров советского периода, судьба части которых пока не ясна. По ее словам, четверть объектов была выкуплена инвесторами, включая кинотеатр «Прометей», который был снесен еще в начале 2000-х годов и передан ООО «Герда». В 2013 году на площадке «Прометей» началось строительство развлекательного комплекса, который пока не закончен.



Кинотеатр «Юность» на ул. Савушкина, 21, обрел вторую жизнь после реконструкции

Со своей стороны, Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отметил, что совсем заброшенных кинотеатров, являющихся наследием советского периода, в Петербурге не так много, так как значительная часть подобных объектов уже либо приспособлены под другие функции, либо снесены, и на их месте реализованы новые проекты. В результате, по его словам, неопределенной остается судьба 4-5 кинотеатров, среди которых «Максим», «Чайка», «Гигант», «Прометей». Такие кинотеатры, по мнению Владислава Фадеева, можно благоустроить, придав им прежде всего досугово-развлекательную функцию. «Размещение в зданиях кинотеатров гостиницы или ТРК маловероятно, под

торговлю можно использовать только как крытый рынок или торгово-бытовой комплекс. Крупные залы целесообразно было бы использовать в культурно-образовательных целях, однако найти инвестора на такую реконструкцию практически невозможно», – констатирует Владислав Фадеев. Из наиболее удачных примеров реализации подобных проектов он отметил реконструкцию кинотеатра «Ленинград», в здании которого открыт «Ленинград Центр», объединивший под своей крышей концертно-театральные площадки, художественную галерею, а также ресторанную функцию. Еще один пример от Ольги Шарыгиной: кинотеатр «Прибой» отдали под Центр современного искусства им. Курехина для реализации культурной составляющей.

Ольга Шарыгина удивляется, почему большинство объектов стоят заброшенными, при том что земельные участки расположены в привлекательных локациях. «Я думаю, что основная проблема в том, что в качестве кинотеатров данные объекты никому не нужны – их не окупить. Чтобы они стали интересны инвесторам, необходимо разрешение на снос зданий и строительство жилья. Вероятно, все проблемы возникают на этапе согласования изменения назначения участков, а все эти здания так и продолжают стоять и разрушаться», – сетует она.

Со своей стороны, Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что инвесторы скорее не заинтересованы в реконструкции самих зданий кинотеатров, особенно когда есть обременения по сохранению и ограничения по видам использования зданий. «Но участки, на которых находятся эти кинотеатры, могут быть очень интересны, в случае если на них можно построить торговый центр или жилье. Такими примерами являются кинотеатры «Русь» около метро «Пионерская», «Планета» на ул. Типанова, «Балканы» в Купчино», – добавил он.

мнение



Василий Довбня,
директор департамента консалтинга
Colliers International
в Санкт-Петербурге:

➔ Все бывшие советские кинотеатры расположены в районах плотной жилой застройки. Их и нужно использовать как объекты «соцкультбыта», как это задумывалось при планировке жилых кварталов. Но рынок изменился, и если уж нельзя их использовать под кинотеатры, в частности из-за сильной конкуренции со стороны мультимплексов в ТРЦ, было бы неплохо их использовать под какие-либо социальные цели, например спортивные, оздоровительные объекты, концертные комплексы и т. п. С другой стороны, ясно как день, что для таких преобразований инвестора не найти. А вот с точки зрения доходности интересно будет преобразование старых кинотеатров в торговые объекты, жилье.

Кино попало в сети

Лидия Горборукова / Рынок кинотеатров в Петербурге перенасыщен. Лидерами являются сетевые объекты, расположенные в торговых комплексах. Будущее этого вида коммерческой недвижимости связано с модернизацией существующих кинотеатров, а не с увеличением их числа.

По данным Maris/Part of the CBRE Affiliate network, по итогам 2014 года всего на территории Петербурга функционируют 57 кинотеатров на 342 зала и более 50 тыс. посадочных мест. Значительная часть из действующих на текущий момент проектов относится к сетевым кинотеатрам, большинство из которых много-

зальные. Алина Сыркина, консультант-аналитик отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что старые советские кинотеатры, которые находятся не в центре города, почти все закрыты и планируются к сносу. На большинстве освободившихся мест собираются возводить торгово-развлекательные центры. В частности, по ее информации, в 2014 году на месте кинотеатра «Невский» на Народной ул., 4, открыт торговый центр. Кинотеатр «Выборгский» на 2-м Муринском пр., 36, в последнее время носивший название «Пилот», планируется

реконструировать под торгово-бытовой центр. На стадии реконструкции находится кинотеатр «Юность» на ул. Савушкина, 21. Планируется сохранить кинозал, а также добавить развлекательную составляющую. Кинотеатр «Весна» на Автовской ул., 15, используется под торгово-офисные нужды. Кинотеатр «Зенит» на ул. Гастелло снесен. На его месте планировалось построить офисный центр. Кинотеатр «Космонавт» на Бронницкой ул., 24, используется под концертный зал. А на месте кинотеатра «Прометей» на пр. Просвещения, 80, ведется строительство нового киноконцертного комплекса. «Старые кинотеатры сохра-

нили свою функцию лишь в центре города и в таких городах, как Петергоф и Гатчина», – рассказывает Алина Сыркина. – Кинотеатры в отдельно стоящих зданиях, как правило, работают в городе с советских времен и прошли реконструкцию в 1990-2000-х годах. Однако не все из них могут

конкурировать с многозальными кинотеатрами в торговых центрах. В этой связи с 2011 года доля кинотеатров в отдельно стоящих зданиях сократилась еще на 2% за счет увеличения доли кинотеатров в ТРК». Эксперты Maris/Part of the CBRE Affiliate network прогнозируют в ближайшие

годы снижение темпов роста количества кинотеатров. Это обусловлено тем, что кинозалы открываются преимущественно в торговых центрах, рынок которых уже насыщен в большинстве районов города. К тому же с увеличением числа новых мультимплексов устаревшие кинотеатры будут закрываться.

мнение



Алина Сыркина, консультант-аналитик отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE:

➔ Потенциал для открытия кинотеатров в Петербурге существует в первую очередь в тех районах города, в которых насыщенность кинозалами достаточно мала. Среди них – Калининский, Василеостровский, Петроградский. В дальнейшем ожидается не количественный, а качественный рост кинотеатров. Кинотеатры будут модернизировать имеющиеся площади и оборудование, тем самым увеличивая свои преимущества по сравнению с конкурентами.

Михаил Медведев:

«Чем меньше покупают квартиры сейчас, тем больше их будут покупать потом»

Несмотря на формирующийся отложенный спрос на жилье, Петербург остается привлекательным городом для потенциальных покупателей недвижимости из других российских регионов, констатирует Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». О том, как будет развиваться рынок, он рассказал в интервью Татьяне Крамаревой.

– В начале мая вы переехали в собственный новый офис на пр. Добролюбова. Планируете ли другие приобретения коммерческой недвижимости?

– У нас в планах никогда не было покупки большого количества коммерческой недвижимости – бизнес-центров. Это не наш профиль. Но нам было необходимо помещение, и мы его приобрели. Вообще это наша самая дорогая и неразумная покупка. Очевидно, гораздо выгоднее арендовать офис, чем его покупать. Но нам очень понравилась локация. Рассчитывали и на синергетический эффект от того, что все подразделения будут под одной крышей.

– А что будет с площадями «ЦДС» на 4-й Советской ул.?

– Мы выставили их на продажу как офисные помещения, и уже есть потенциальные покупатели. Санкт-Петербург остается городом, привлекательным для бизнеса, при любых кризисах. И есть достаточно большое количество инвесторов с деньгами, которые понимают, что любая стагнация или кризис закончится, и те, кто сейчас успел сделать выгодные приобретения, потом выиграют вдвойне.

– Как вы оцениваете перспективы рынка – ситуация в ближайшее время начнет улучшаться?

– В декабре прошлого года взгляд был немного более пессимистичный. Сегодня, в начале июня, уже не так все тревожно, как это выдилось тогда. Мы планируем дальше развиваться, покупаем новые земельные участки. Сейчас уже понимаем, что двигаться куда-то дальше – необходимо. Будем более аккуратно, чем это делали, например, два года назад, покупать новые пятна, оформлять градостроительную документацию, строить и вводить объекты в эксплуатацию.

– Как повлияла на процессы согласования проектов планировки территории отставка профильного вице-губернатора Марата Оганесяна?

– Эта отставка произошла относительно недавно, поэтому сделать вывод о том, насколько она повлияла, тяжело. Другое дело – ждем, как дальше распределятся полномочия. Потому что для одного вице-губернатора несколько таких объемных блоков – конечно, нагрузка существенная. Нельзя сказать, что процессы согласования застопорились. Но сейчас, конечно, сложно рассчитывать на то, что и проектам планировки, и другим вопросам строительного блока будет уделяться столько же времени, сколько уделял Марат Оганесян в бытность профильным вице-губернатором. Мы надеемся, что летом полномочия в Смольном распределятся более четко и станет ясно, кто будет куратором строительного направления. Долго работать в сегодняшнем режиме нельзя: это неправильно, и если так будет продолжаться, действительно будут негативные последствия.

– Раньше ГК «ЦДС» продавала квартиры только по схеме жилищно-строительного кооператива, теперь вы заяв-

Фото: Никита Юрочев



ляете о продажах и с заключением договоров долевого участия (ДДУ). Чем обусловлены такие перемены?

– Прежде всего, более широкими возможностями для привлечения покупателями ипотечных средств. Хотя уже сейчас, при снижении учетной ставки Центробанка, условия для заемщиков по государственной программе субсидирования ипотечной ставки и по базовым ставкам отличаются незначительно. А если ключевая ставка ЦБ продолжит снижаться, например до уровня 10%, то отличия вообще исчезнут.

В любом случае договор паевого взноса и договор долевого участия остаются двумя основными, абсолютно равноправными способами приобретения квартир.

– Видите ли вы сейчас формирование существенного отложенного спроса?

– Петербург – второй город России, мегаполис, основной город на Северо-Западе. Конечно, он будет оставаться привлекательным для переезда из других регионов. Но также очевидно, что покупатели сейчас в «подвешенном» состоянии, и это сказывается на спросе. Однако чем меньше покупают квартиры сейчас, тем больше их будут покупать потом.

– Как за последние месяцы изменились условия кредитования застройщиков банками?

– В начале года строителей как бизнес вообще не кредитовали. Сейчас банки вновь рассматривают заявки от строительных

компаний, хотя крайне неохотно. При этом ставки, по моей оценке, составляют от 19 до 24%. В любом случае банки должны и будут кредитовать бизнес, в том числе строительный. Другой вопрос, что сейчас, может быть, не самый удачный период для застройщиков, чтобы увеличивать свою кредитную нагрузку. Мы, к примеру, в последнее время делаем все приобретения за собственные средства.

– Каковы ваши ближайшие производственные планы?

– Думаю, уже в этом месяце будет утвержден проект планировки территории в Московском районе, неподалеку от КАД, – пока этот жилой комплекс без названия. Строительство должно начать осенью.

Скорее всего, осенью будем проводить архитектурный конкурс на центральную часть города на территории поселения Новосаратовка – нашего проекта-миллионника. А поскольку в конце прошлого года уже был утвержден проект планировки одного из кварталов, в июле-августе выйдем на площадку. На общую концепцию этот старт ни в коей мере не повлияет: там достаточно проработанный генплан, и это окраинная часть осваиваемой территории.

– Какими видите перспективы регионального строительного рынка?

– Уверен, что строительный рынок устойчив, несмотря на сложную ситуацию с компанией «Город», другие экстраординарные случаи. Ничего катастрофического и не было, а сейчас тем более нет. Те игроки, которые используют сегодняшние возможности, конечно, получают большое преимущество в будущем. А то, что будущее очень неплохое, – объективная реальность. По моему мнению, через год-два при любой цене на нефть и при любом развитии экономики рынок недвижимости будет сильно подниматься и в Петербурге, и в Ленобласти.

– Что намерена делать для дальнейшего успешного развития ГК «ЦДС»?

– Есть понимание, что необходимо приобретать больше пятен в городе, причем ближе к центру, где спрос на жилье будет в любом случае. Наша тактическая цель – располагать банком в 10-12 земельных участках под комплексную застройку в черте Петербурга. Это только кажется, что земли в городе практически не осталось. Если сегодня где-то нельзя вести строительство, это не исключает такой возможности завтра. Самое главное – наличие четких утвержденных регламентов. Какими бы ни были «ужасными» РНП или новые правила по ЗРЗ, все равно в них можно вписываться. Главное – чтобы определенность была.

цифра

1 млрд рублей –

стоимость бизнес-центра «ЦДС» на пр. Добролюбова

Те участники рынка, которые используют сегодняшние возможности, получат большое преимущество в будущем. А то, что будущее очень неплохое, – объективная реальность

У каждого из этих способов есть отличия, выигрышные стороны. Какая-то часть покупателей, вполне возможно, более расположена приобретать квартиры по ДДУ. Мы хотим сравнить, как влияет каждая из двух схем продаж на спрос, на ликвидность квадратных метров. Поэтому в Кудрово объекты с сопоставимыми характеристиками будут реализовываться и по схеме ЖСК, и с заключением ДДУ. Хотя я по-прежнему уверен, что наиболее удобная для потребителей схема – через ЖСК, потому что она дает возможность прописывать в договоре наиболее приемлемые для конкретного покупателя условия. А с точки зрения надежности, опять-таки убежден, все зависит от застройщика. И если у него возникают проблемы, то нет разницы, какой именно договор заключил с ним покупатель.

компаний, хотя крайне неохотно. При этом ставки, по моей оценке, составляют от 19 до 24%. В любом случае банки должны и будут кредитовать бизнес, в том числе строительный. Другой вопрос, что сейчас, может быть, не самый удачный период для застройщиков, чтобы увеличивать свою кредитную нагрузку. Мы, к примеру, в последнее время делаем все приобретения за собственные средства.

– В СМИ появлялась информация о том, что в связи со сложностями в ОАО «Ленэнерго» некоторых застройщиков заставляют повторно платить за мощность. ГК «ЦДС» с этим столкнулась?

– Начну с того, что в ОАО «Ленэнерго» уже возникали подобные ситуации, когда застройщикам приходилось оплачивать

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск ЗАО «Ишбанк» к банку «Санкт-Петербург».** В его рамках истец требовал от ответчика снять арест с нежилого помещения по адресу: Можайская ул., 30, лит. А, ссылаясь на то, что он является его залогодержателем. Площадь помещения составляет 112 кв. м. Принадлежит ООО «МАЗ Санкт-Петербург». Из материалов дела следует, что «МАЗ Санкт-Петербург» задолжал по кредитному договору банку «Санкт-Петербург» более 8 млн рублей. В августе прошлого года банк «Санкт-Петербург» через суд наложил арест на данное помещение. Ишбанк в начале текущего года потребовал снять арест, так как является залогодержателем недвижимости в рамках договора коммерческой ипотеки. Представитель банка «Санкт-Петербург» возражал против иска, ссылаясь на то, что истцом избран ненадлежащий способ защиты, поскольку наложение запрета на осуществление регистрационных действий не относится к аресту, который может быть оспорен в рамках данного иска.

➔ **Арбитражный суд Москвы зарегистрировал иск ОАО «Корпорация «Трансстрой» о взыскании с ОАО «Мостотрест» более 6,5 млрд рублей.** Иск к производству пока не принят, основания исковых требований на данный момент неизвестны. Третьим лицом в иске указан Банк Москвы. Предполагается, что исковые претензии связаны с разбирательствами по олимпийским объектам в Сочи. В частности, «Мостотрест» был генподрядчиком строительства автодороги-дублера Курортного пр. в Сочи. «Трансстрой» – субподрядчиком, чьи обязательства гарантировал Банк Москвы. Сам «Мостотрест» в феврале подал иск к кредитной организации, потребовав выплатить 3,5 млрд рублей по банковской гарантии, так как «Трансстрой», по мнению истца, допустил нарушение сроков и объема работ. Иск пока не рассмотрен. Параллельно в другом судебном процессе «Трансстрой» потребовал запретить Банку Москвы выплаты по гарантии. Суд первой инстанции удовлетворил иск «Трансстрой», не усмотрев в действиях истца нарушений договора с генподрядчиком. Отметим, что «Мостотрест» в свое время работал и в Петербурге – участвовал в строительстве Большого Обуховского моста через Неву, Пулковской транспортной развязки.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск омовской компании ООО «Пять озер» к «Форт Групп Менеджмент» и «Макромир».** Истец – крупный производитель водки – требует от девелопера запретить использование словосочетания «Пять озер» в качестве наименования торгово-развлекательного центра, а также на сайтах торгового центра и FORTGROUP. Причина – смешение наименования комплекса с названием выпускаемой марки водки. На текущий момент иск оставлен без движения, поскольку заявитель уплатил не всю сумму пошлины. FORTGROUP готовит свою позицию на претензии по бренду. Отметим, что ТРК «Пять озер» находится в Приморском районе Петербурга на пересечении Долгоозерной ул. и Командантского пр. Комплекс был открыт в 2013 году. Общая площадь комплекса составляет 31 тыс. кв. м, торговых помещений – 22 тыс. кв. м.

«Питерлэнд» вновь идет на мировую

Максим Еланский / ЗАО «Стремберг», владеющее ТРК «Питерлэнд», в рамках нового мирового соглашения выплатит кредиторам до 2024 года 2,7 млрд рублей. Первый договор сторон чуть ранее аннулировал бывший совладелец аквапарка – ООО «Стройсвязурал 1».

В конце мая в Петербурге прошло собрание кредиторов ЗАО «Стремберг». Данная компания является основным владельцем ТРК «Питерлэнд». С 2013 года «Стремберг» проходит банкротное производство из-за крупных долгов перед другими организациями, в основном соинвесторами строительства развлекательного комплекса.

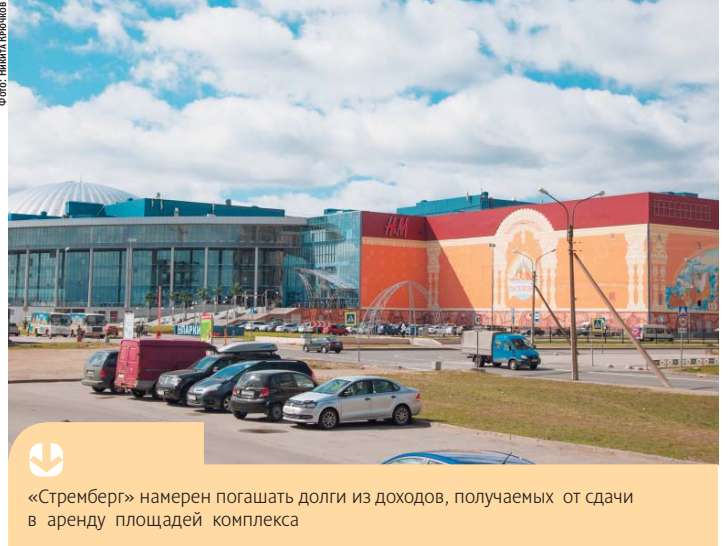
В рамках принятого на последнем собрании кредиторов мирового соглашения «Стремберг» выплатит бывшим партнерам до 2024 года 2,7 млрд рублей. Кредиторы готовы предоставить девелоперу отсрочку по выплатам на два года с даты утверждения договора и рассрочку на семь лет. Сам «Стремберг», а точнее, конкурсный управляющий Роман Белов, поддержал мировое соглашение. Представитель компании объяснил, что при частичном погашении долга деньги будут выделяться из доходов от сдачи торговых площадей в комплексе.

Отметим, что основными кредиторами «Стремберга» являются КОО «Лиджорио Лимитед» (долг – 212,7 млн рублей), ООО «Аквапарк Питерлэнд» (61,9 млн рублей), ЗАО «ТОР» (932 млн рублей), ООО «Питерлэнд» (953,3 млн рублей), ООО «Стройсвязурал 1» (513,2 млн рублей).

Между тем компания «Стройсвязурал 1» не поддержала данный вариант мирового соглашения, который был принят остальными кредиторами «Стремберга» общим голосом в 80%. Представители «Стройсвязурал 1» настаивали на мировом соглашении, в рамках которого долги «Стремберга» должны были погасить до июля 2018 года равными ежемесячными долями. Остальные кредиторы такую схему договора с должником не поддерживали.

Для «Стремберга» мировое соглашение с кредиторами не первое. Схожее по срокам погашения соглашения было утверждено в ноябре прошлого года. Сумма чуть превышала 3 млрд рублей. Однако в феврале текущего года по жалобе «Стройсвязурал 1» и миноритария Дарьи Коваленко договор был аннулирован арбитражным судом. Причина – неучтенные в документе инфляционные издержки. Их сумма, по мнению кредиторов, написавших апелляцию, составляет 173 млн рублей.

Фото: Никита Крюков



«Стремберг» намерен погашать долги из доходов, получаемых от сдачи в аренду площадей комплекса

Стоит добавить, что челябинский «Стройсвязурал 1» давно конфликтует с «Стрембергом». Хотя изначально владельцы компаний, бизнесмены Артур Никитин и Александр Кожин, были друзьями и стояли у истоков проекта. В 2008 году у «Стремберга» из-за кризиса начались финансовые проблемы. Компания задолжала 1 млрд рублей банку «Санкт-Петербург». Стройка ТРК была заморожена. В 2011 году долг у банка выкупил генподрядчик строительства объекта – холдинг «ТОР», за что получил 30% доли в проекте.

В том же 2011 году «Стройсвязурал 1» вышел из проекта, а «Стремберг» обязался возвратить уральской компании вложенные инвестиционные средства, но вернул не все. После этого между компаниями началась длительная судебная тяжба. По одному из исков «Стройсвязурал 1» доказывал свое право на долю в размере 33,2% в комплексе «Питерлэнд». Однако суд не поддержал его. Параллельно компания из Челябинска подала 64 иска

к арендаторам ТРК о выселении и взыскании части арендной платы. Данные притязания организации арбитраж также не поддержал, хотя решение суда первой инстанции несколько раз опротестовывалось.

По мнению юристов, вероятнее всего, в этот раз «Стройсвязурал 1» также попытается аннулировать мировое соглашение. Для бывшего совладельца развлекательного комплекса тяжба с «Стрембергом» носит уже принципиальный характер. Поддержит ли суд заявление «Стройсвязурал 1», будет зависеть от доводов, представленных данным кредитором.

КСТАТИ

ТРК «Питерлэнд» открылся в 2012 году. Общая площадь комплекса составляет 180 тыс. кв. м. Арендпригодная площадь – 80 тыс. кв. м. По данным на конец 2014 года, ежеквартальная выручка ТРК равна 160 млн рублей.

тендеры

➔ **ОАО «Западный скоростной диаметр» проводит конкурс на выбор подрядчика строительства детского сада.** Расположится он должен по адресу: Канонерский остров, 21, лит. А. Рассчитан на 190 мест. В саду должен быть запроектирован бассейн, музыкальный зал, зимний сад. Прилегающая территория благоустроена. Гарантия на проведенные подрядчиком работы должна составлять пять лет. Стоимость контракта определена в сумму 261 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 25 июня. Выберут победителя 1 июля. Срок выполнения работ – до 31 августа 2016 года.

➔ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» объявил о конкурсе на модернизацию очистных в пос. Молодежное Курортного района.** Подрядчик должен будет разобрать существующие очистные сооружения, установить новую главную насосную станцию, проложить трубы, установить пожарные резервуары объемом 40 тыс. литров, а также переложить трубы теплотрассы и кабели радиотрансляции и связи. Кроме того, необходимо проложить дорогу к дому № 6506 по Приморскому шоссе, где будет установлена станция. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 889,6 млн

рублей. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 24 июня. Победителя определят 1 июля.

➔ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга** подвел итоги конкурса на подготовку к ремонту участков КАД от станции Горская до станции Бронка. Длина участка составляет 23 км. Согласно итоговому протоколу, подряд выиграла компания «ЕвроТрансСтрой». Работы будут проведены за 437,7 млн рублей при изначальной стоимости контракта в 439,9 млн рублей. Отметим, что в целом работы по реконструкции Северного участка КАД уз-

делены на три этапа. Первый и второй оцениваются в 5,6 млрд рублей, третий – в 7,7 млрд рублей.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» определило подрядчика реставрации Буддийского храма.** Работы на объекте выполнит ООО «Возрождение Петербурга» за 32,8 млн рублей. Компания признана победителем конкурса с ограниченным участием со стартовой стоимостью 48,9 млн рублей. Срок выполнения работ – до 10 октября 2015 года.

Мурманский аэропорт ушел в частные руки

Михаил Немировский / Российский аукционный дом реализовал на торгах 38% акций ОАО «Аэропорт Мурманск», принадлежащих Росимуществу. ООО «Риволи», которое связывают с холдингом Аеон Романа Троценко, заплатило за планомерно набирающий пассажиропоток терминал почти 82 млн рублей. ➔

Заявки на участие в открытом аукционе РАД принимал с 6 марта до 29 апреля 2015 года. На продажу были выставлены 939 тыс. обыкновенных именных акций общества в бездокументарной форме, что составляет 38% от уставного капитала организации. Начальная цена акций равнялась 65,4 млн рублей. В итоге было сделано 34 шага по 500 тыс. рублей. Итоговая стоимость лота составила 81,9 млн рублей. В торгах приняли участие пять компаний: подконтрольное Газпрому «Аэро ТО», ООО «Иверь», ООО «Региональный центр антикризисного управления», ООО «Новопорт холдинг», а финальную цену предложило ООО «Риволи». По данным СМИ, московская компания-посредник действовала в интересах владельца холдинга Аеон Романа Троценко. Бизнесмен сообщил прессе, что покупка совершена в рамках стратегии расширения холдинга. А Мурманскую область и Мурманский транспортный узел в частности ждет бурное развитие в будущем. Впрочем, пока в компании эту информацию не подтверждают. В пресс-службе корпорации Аеон рекомендовали обратиться в подконтрольное холдингу ООО «Новопорт». Там, в свою очередь, отметили, что тоже участвовали в торгах, но проиграла. С момента основания в 2007 году компания работала в основном в Восточной и Западной Сибири, сейчас в сети региональных аэропортов РФ «Новопорта» числятся семь терминалов – в Новосибирске, Барнауле, Томске, Чите, Астрахани, Челябинске и Волгограде. На 2013–2015 годы компания планировала реконструкцию всех своих площадок. Кроме того, в январе 2015 года «Новопорт»



Цену на акции аэропорта повышали 34 раза

выкупил у структур «ЮТэйра» тюменский аэропорт Рошино, а в марте еще одна структура холдинга «Новая Колхида» выиграла тендер на строительство международного аэропорта в Перми. Отметим, что в момент объявления конкурса эксперты предсказывали именно такое развитие событий – приобретение терминала оператором федерального масштаба. Претендентов, по сути, было три: «БазэлАэро» Олега Дерипаски, которая успешно развивает сеть аэропор-

тов юга России, компания «Аэропорты Регионов», входящая в холдинг «Ренова» Виктора Вексельберга, и «Новопорт» Романа Троценко.

Напомним, до последнего времени 38% пакет акций принадлежал государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, 24,1% приобрело в 2008 году ЗАО «Газпромнефть-Аэро», 10% принадлежит Gregorytradings.a., зарегистриро-

ванному на Виргинских островах, долей в 5,8% распоряжается калининградское ЗАО «Новый поток», 5,7% у столичной компании «Венди-проект». Теоретически, холдинг Романа Троценко может легко довести свой пакет до контрольного и определить стратегию развития аэропортового комплекса. Впрочем, на первых порах потребуются и значительный приток инвестиций. Инвестиционная политика управляющей компании аэропорта осуществляется за счет собственных средств (амортизационных отчислений) и прибыли, направляемой на финансирование инвестиционных программ по решению совета директоров, заявлял ранее генеральный директор ОАО «Аэропорт Мурманск» Дмитрий Сластин (перспективы управляющего пока непонятны, изменения состава акционеров руководитель не комментирует – прим. ред.). На данный момент единственный источник доходов аэропорта – это сборы за наземное обслуживание воздушных судов и пассажиров. Но этих денег недостаточно для полноценного развития терминала. Затраты на капитальные вложения в 2014 году составили 57,1 млн рублей. При этом аэропорт работал при отсутствии федеральных субсидий на частичную компенсацию затрат, связанных с обеспечением взлета и посадки, а это около 26 млн рублей в год. Выручка с января по сентябрь 2014 года составила 357,2 млн рублей. Чистая прибыль – 21,6 млн рублей, в 2013 году за аналогичный период прибыль составила 17,9 млн рублей. Кроме того, совету директоров предстоит решить и судьбу дальнейшей реконструкции аэропорта, которая ведется с 2009 года. Если реконструкция ВПП ведется за счет федерального бюджета (по ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010–2015 годы)»), то ремонт сигнального оборудования, дорожного полотна и самого комплекса ложится на инвестора.

цифра

81,9

млн рублей составила итоговая стоимость федеральной доли аэропорта Мурманск

Эксклав в рецессии

Михаил Немировский / Правительство Калининградской области впервые отчиталось об исполнении 18 госпрограмм, принятых в феврале 2013 года. Нестабильность валютного курса и макроэкономические процессы поставили под вопрос эффективность программы модернизации экономики региона – вложения в энергетику сократились вдвое, инвестиции в основной капитал потеряли 24%, порт и железная дорога сокращают перевозки.

Как напомнила на заседании областного правительства заместитель министра экономики Нинель Салагаева, область перешла к программно-целевому подходу полтора года назад, сформировав 18 госпрограмм, о результатах которых регион отчитывается

впервые. По большинству госпрограмм нареканий нет. Достижение целевых значений по здравоохранению, социальной поддержке граждан, образованию, доступному жилью колеблется на уровне 95–100%. А вот с важнейшей госпрограммой модернизации экономики дело обстоит неважно. «По итогам 2014 года данную программу мы считаем неэффективной. На ее результатах сказалась сложная экономическая ситуация как в регионе, так и в стране в целом. С учетом влияния макроэкономической ситуации целевые показатели достигнуты на 89,4%», – сказала чиновница. По ее словам, колебания валютного курса рубля и повышение стоимости заемных средств для предприятий в 2014 году привели к снижению инвестиций

в основной капитал на 18,2%. Крупные и средние предприятия вложили меньше на 23,8%. Объем ВРП на душу населения составил 307,1 тыс. рублей. Это больше результата 2013 года (289 тыс. рублей), но существенно ниже плана в 321,6 тыс. К 2020 году валовый продукт должен вырасти до 498 тыс. рублей на душу, но сейчас этот показатель кажется недостижимым. Объем инвестиций в основной капитал на душу населения составил 60,6 тыс. рублей при плане 76,9 тыс. Этот результат даже ниже показателя 2013 года – 67,6 тыс. рублей. Только 19,7% составляет отношение объема инвестиций к ВРП, по сравнению с прошлым годом показатель упал на 3,7%. Объем инвестиций за счет кредитов банков снизился более чем в два раза –

сказалось повышение банковских ставок по кредитам для бизнеса до 20% и более, констатировала госпожа Салагаева. Не все гладко с промышленностью. Вдвое снизились объемы инвестиций в энергетику. Объем инвестиций в основной капитал в обрабатывающих производствах составил 3,55 млрд рублей – это в четыре раза меньше планового значения и на 26,5% меньше прошлогодних показателей. Уменьшился и объем отгрузки обрабатывающих производств (369 млрд против 371 млрд рублей в плане). Да и в общем грузоперевозки по региону разминусовались с ожидаемым результатом на 5%, а по сравнению с прошлым годом снизились на 2%. Уменьшилось количество грузов, перевозимых железнодорожным транспортом (12,6 млн против 14 млн тонн в 2013 году и 17 млн тонн в плане) и портом (13,9 млн тонн против 16 млн в плане). По словам Нинель Салагаевой,

по результатам оценки эффективности госпрограмм правительство Калининградской области вправе принимать решения о сокращении бюджетных ассигнований на их реализацию, досрочном прекращении отдельных программных мероприятий или программ в целом начиная с очередного финансового года. Объем финансирования госпрограммы модерниза-

ции экономики на 2014 год составил 489,5 млн рублей (без учета расходов на создание сети МФЦ (28,8 млн рублей) и госпрограммы социально-экономического развития региона до 2020 года (929,7 млн рублей)), эти средства были освоены только на 89,2%, причем главным неисполнителем выступило само Министерство экономики – бюджет исполнен на 77,1%.



Структура расходов госпрограммы «Модернизация экономики» по исполнителям



Источник: Министерство экономики Калининградской области

Конгрессное оживление

Роман Русаков / Начинаясь на следующей неделе Санкт-Петербургский международный экономический форум вновь заставил экспертов обсуждать вопрос о том, сколько городу нужно конгрессных центров. ➔

Мероприятий уровня ПМЭФ в городе проводится единицы, а планов по строительству конгресс-центров за последние годы было заявлено множество. Реализован, правда, был лишь один проект – по строительству «ЭкспоФорума» в Шушарах. Но, несмотря на то что комплекс функционирует с осени прошлого года, ПМЭФ в этом году будет проводиться там же, где и последние годы, – в Ленэкспо.

Сегодня в Петербурге действуют несколько крупных площадок, которые могут принимать у себя масштабные мероприятия: СКК, Ленэкспо, «ЭкспоФорум», расположенный в отдалении от метро, но компенсирующий это близостью аэропорта Пулково и наличием гостиницы в составе комплекса. Также в Петербурге на ул. Маршала Казакова в Красносельском районе планируется строительство КВЦ «Дружба» (группа «Хуа Жэнь»). В состав проекта войдут выставочный центр, торговые площадки, спортивный комплекс, рестораны, а также паркинги.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, отмечает, что значительную долю от общего объема городских площадок для конференций составляют конференц-залы в гостиницах, вузах и т. д. «Таким образом, в Петербурге уже сформировался приличный объем предложения на рынке конгрессно-выставочных площадок. При этом каких-либо факторов, указывающих на стремительный рост спроса, не наблюдается», – полагает он.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, говорит, что крупные конгресс-центры строятся вместе с выставочной частью, с включением офисной и гостиничной составляющих. Поэтому и сроки окупаемости достаточно длинные – от 8-10 лет.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева считает, что, несмотря на то что «ЭкспоФорум» спосо-



Сегодня в Петербурге действуют несколько крупных площадок, которые могут принимать у себя масштабные мероприятия: СКК, Ленэкспо, «ЭкспоФорум»

бен принять крупные мероприятия и значительную часть общегородских, остаются еще городские площадки, и некоторым из них необходимо развитие материально-технической базы. «Городские конгрессно-выставочные площадки располагаются в гостиницах, в бизнес-центрах, во дворцах, 6% – в учебных и государственных учреждениях. С одной стороны, уникальная возможность проведения мероприятия в торжественной обстановке дворца считается неоспоримым преимуществом и особенностью конгрессно-выставочного туризма Петербурга. С другой стороны, во дворцах существуют технические ограничения, которые не позволяют им встать в один ряд с современными площадками. Им не всегда хватает ресурсов, чтобы провести встречу на высшем уровне: отсутствие возможности установки современ-

ного мультимедийного оборудования, так как оно может нанести определенный урон исторической атмосфере дворцовых залов, в них не предусмотрено помещений для переводчиков-синхронистов. А современным конгрессным мероприятиям необходима возможность использования специализированного оборудования: оборудования синхронного перевода, акустических систем, мультимедийных проекторов, плазменных панелей, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, создания и поддержания климата», – рассуждает госпожа Беляева.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», подсчитал, что в Петербурге насчитывается до 60 конгресс- и конференц-центров разного формата и оснащенности: «В принципе, последние годы город явно испытывал

недостаток современных крупных конгресс-центров. Тем не менее – с учетом ухудшения экономической конъюнктуры и снижения деловой активности за последние 1,5 года – я не ожидаю запуска новых проектов в этой области. На мой взгляд, для Санкт-Петербурга необходимо еще около 5-10 таких центров современного формата».

Эксперты указывают, что создание конгрессного центра способно оживить и прилегающие к нему территории.

Лев Марголин, директор по строительству MirLand Development, считает, что для района Пулково создание выставочного центра «ЭкспоФорум» было большой удачей. «Это способствовало развитию делового района Пулково – сейчас район стал не просто транзитной зоной, через которую туристы выезжают из аэропорта в центр, но и местом притяжения сотен тысяч деловых туристов, приехавших на конгрессы и конференции. Планы по созданию «ЭкспоФорума» дали толчок развитию гостиничного сегмента в Пулково – за последние пять лет в районе введено пять гостиничных проектов разного класса, включая такой новый формат, как апартаменты», – уточняет он.

Наличие туристов, выбравших точкой размещения район Пулково, означает и развитие торгового, ресторанного сектора, сферы услуг. «В итоге наличие крупного выставочного центра идет на пользу всей инфраструктуре района», – рассуждает господин Марголин.

КСТАТИ

В настоящее время в Санкт-Петербурге проводится около 250 выставочных и 700 конгрессных мероприятий различной направленности в год. К 2020 году есть план увеличить эту цифру в три раза, а значит, новые конгрессные площадки различной вместимости будут востребованы.

Выбор между имиджем и инфраструктурой

Роман Русаков / В среде экспертов нет единого мнения, что необходимо делать в первую очередь – выстраивать имидж города как центра конгрессного туризма или создавать инфраструктуру для привлечения крупных мероприятий в городе.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, считает, что, если Петербург будет развиваться как центр конгрессного туризма, то первоочередной задачей становится не строительство подобных площадок, а формирование спроса на эти площадки: увеличение количества деловых и выставочных мероприятий, развитие бизнес-туризма и т. д. «Но для этого необходима поддержка городских властей с точки зрения роста количества проводимых мероприятий и их востребованности. При этом стоит учитывать, что сегодня Петербург – не

бизнес-столица, и большинство масштабных мероприятий, в том числе международных, проводятся в Москве, где сосредоточены все основные финансовые потоки», – рассуждает эксперт. Андрей Хитров, региональный директор ЕКЕ в России, также согласен с коллегой: «Сегодня спрос на конгрессные центры снижается. Конгрессная деятельность в целом страдает из-за ухудшения имиджа России на международной арене. Сложно представить, что в текущей ситуации международные компании будут проводить у нас крупные форумы, съезды и конгрессы. Число заявок со стороны федерального бизнеса также сократилось: из-за экономического кризиса компании урезают расходы, отказываются от массового обучения сотрудников, корпоративных праздников и пр. В условиях сжавшегося спроса необхо-

димости в расширения предложения конгресс-центров в Санкт-Петербурге нет». А вот маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева считает, что приходу в город статусных мероприятий может способствовать наличие уже готовой инфраструктуры для их проведения. «В 2014 году вместить самые крупные мероприятия поспособствовало открытие в октябре «ЭкспоФорума». До его появления развитие рынка конгрессных услуг в Санкт-Петербурге сдерживалось именно отсутствием современных площадок. Фактически до вывода этой площадки возможности города по приему деловых мероприятий были ограничены численностью в 1000-1200 участников. С открытием данной площадки город получил возможность проводить мероприятия вместимостью до 10 тыс. человек. Таким образом, главное пре-

пятствие на пути к форсированному развитию конгрессно-выставочного туризма в Санкт-Петербурге было преодолено». Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что городу все же новые площадки нужны. Но необходимость в конгрессных центрах зависит от количества проводимых мероприятий, от

того, какое место в среде конгрессно-выставочного туризма планирует занять Петербург. «До сих пор власти города не обозначили приоритетов в этом направлении. Если же исходить из текущей ситуации, то не хватает двух-трех крупных современных площадок для проведения конгрессов. Существующее предложение для проведения крупных кон-

грессов крайне ограничено или существенно устарело. Несколько проектов уже заявлено, в частности проект конгрессно-выставочного центра на юго-западе от компании «Хуа Бао», проект конгрессного центра на пр. Обуховской Обороны и некоторые другие. Однако до их реализации еще достаточно далеко», – резюмирует эксперт.

Мнение



Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:

➔ Основная доля предложения конгрессных площадок связана с небольшими залами, которые располагаются в гостиницах, бизнес-центрах. За их счет удовлетворяется спрос на сравнительно небольшие конференции. Крупные же конгрессы могут принимать лишь считанные площадки в Петербурге. Это «Прибалтийская», Ленэкспо, Таврический дворец, «Азимут», ну и, конечно, «ЭкспоФорум», который на настоящий момент является наиболее вместительной площадкой по приему крупных мероприятий (зал до 4,2 тыс. человек).

Осторожный оптимизм

Максим Еланский / Экономическая нестабильность последних месяцев в стране негативно повлияла на рынок коммерческой недвижимости Петербурга. Однако, по мнению экспертов, не так значительно, как прогнозировалась ранее. Остановить серьезное падение рынка помогло снижение ставок по аренде. ➔

Рынок коммерческой недвижимости в Петербурге за последние полгода просел незначительно. К такому выводу пришли представители крупных консалтинговых компаний в рамках дискуссионного клуба RE4 FORUM. Эксперты оценили состояние рынка как «сдержанный оптимизм».

По словам генерального директора Knight Frank SPb Николая Пашкова, экономический кризис конца прошлого – начала этого года сильно отличается от того, что было в 2009-м. Многие опасения аналитиков, самих девелоперов не подтвердились. «Вообще же кризис – период каких-то изменений на рынке, не всегда сразу явных. В частности, в данное время можно говорить о приходе новых игроков, уходе старых или их ослаблении. Это нормальная реакция на экономическую ситуацию в стране», – отметил он.

Заместитель генерального директора Maris/CBRE Надежда Ермишина также считает, что нынешний кризис переносится легче как девелоперами, так и консультантами. Тем не менее январь-март были сложными для работы. «В частности, у нас сделки были очень вялыми. В некоторых случаях они были заморожены. Только в апреле мы почувствовали некую активность, «проснулись» арендаторы. Предполагаю, что мы сможем наверстать первые три месяца года в ближайшее время», – делает выводы специалист.

Генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев добавляет, что компания в последние месяцы сделала ставку на направления, наиболее устойчивые к кризису, – это управление недвижимостью. Также активно проходило сотрудничество с тем сегментом стрит-ритейла, который хорошо работает в период экономической нестабильности.

Офисная корреляция

По данным Maris/CBRE, в декабре 2014 года предложения офисных площадей класса А в Петербурге составляли объем в 704 тыс. кв. м. В мае текущего года их количество увеличилось до 734 тыс. кв. м. Класс В вырос с 1,6 млн «квадратов» до 1,626 млн. Заполняемость класса А за шесть месяцев осталась на прежнем уровне в 81%. Класса В – снизилась с 89 до 85%. В настоящее время в Северной столице арендные ставки в офисах класса А составляют 1580 рублей за 1 кв. м, в декабре были на уровне 1650 рублей. В классе В средние ставки были 1200 рублей за 1 кв. м, стали 1160 рублей за 1 кв. м.

По словам Надежды Ермишиной, за пять месяцев этого года в городе было открыто 10 бизнес-центров. В цифрах это 56 тыс. кв. м, что не так много для Петербурга. «Из



этой десятки только три БЦ были класса А. Причем два из них отошли Газпрому и его дочерним структурам. В значительной степени именно федеральный холдинг помог сохранить заполняемость офисов класса А на прежнем уровне, так как в целом наблюдался отток арендаторов», – отметила она.

Эксперт также добавила, что арендные ставки в Петербурге за последние полгода понизились, но не так значительно, как в Москве, где они были привязаны к доллару, и столичные арендодатели были

и рынок стрит-ритейла. Некоторые его игроки сократили свое присутствие на торговых площадках, другие, напротив, активно начали расширять свое присутствие.

Больше всего, по словам эксперта, от кризисных явлений пострадал fashion-ритейл. Менее всего общепит, хотя в данном сегменте уменьшилось количество дорогих ресторанов, но стало больше заведений со «средним чеком». Некоторые из них пришли на площадки своих преми-

По словам экспертов рынка недвижимости, экономический кризис конца прошлого – начала этого года сильно отличается от того, что было в 2009-м

вынуждены снизить ставки, чтобы не потерять своих клиентов. Тем не менее игроки рынка полагают, что петербургские арендодатели стали теперь более гибкими по отношению к арендаторам. Многие собственники офисов снизили ставку по аренде в индивидуальном порядке, узнав, что арендатор намерен съезжать.

Ритейл оживился

Руководитель офиса компании JLL в Петербурге Андрей Амосов отмечает, что за последние полгода изменился

альных собратьев. Аналогичная ситуация и с банками. Офисы кредитных заведений, сокративших свои точки присутствия, заняли другие банки.

«В начале этого года у арендодателей площадей в стрит-ритейле было некоторое замешательство. Но потом предприниматели начали достаточно активно снижать ставки. В среднем они упали на 10-15%, благодаря чему на рынке сейчас вновь наблюдается оживление», – считает Андрей Амосов.

С этими доводами согласен и Андрей Косарев. «Стрит-ритейл пострадал больше

всех от кризиса и турбулентности, но сейчас есть позитивные признаки быстрого подъема. Можно сказать, что худшее уже позади. Хотя в долгосрочном прогнозе у ритейлеров есть некоторые нерешенные вопросы», – полагает он.

По его словам, вот уже второй год подряд в первом полугодии не будет открыто ни одного нового торгового центра. В целом же ввод ТЦ в 2015 году составит 42,4 тыс. кв. м – намного меньше, чем в предыдущие годы. В частности, в текущем году должна открыться вторая часть ТРК «Питер-Радуга» на 27 тыс. кв. м, первая часть Outlet Village Pulkovo на 15,4 тыс. кв. м. В 2016 году – ТРК «Охта Молл» на 75,2 тыс. кв. м и вторая часть ТРК «Порт Находка» на 10,8 тыс. кв. м.

Снижение ввода торговых площадей в городе Андрей Косарев связывает с нежеланием инвесторов вкладываться в дорогостоящие проекты в нестабильное экономическое время. В большей степени, считает эксперт, в ближайшие два года девелоперский бизнес сконцентрируется на реконструкции своих действующих объектов.

Склады «под себя»

Специалисты рынка коммерческой недвижимости отмечают, что снизились арендные ставки и на рынке складской недвижимости. Многие из них вернулись к уровню начала 2014 года. В частности, ставки аренды складов класса А составляют около 240 USD в год за 1 кв. м. Кроме того, в настоящее время для отечественных арендаторов ставки начинают закрепляться в рублях. В целом складской рынок, полагают эксперты, очень быстро отреагировал на декабрьские события и поэтому серьезно не пострадал.

Как отмечает господин Косарев, на текущий момент общий объем рынка складских площадей в Санкт-Петербурге достиг 2,5 млн кв. м, при этом 59% от этого объема приходится на склады, сдаваемые или сдаваемые в аренду. До конца года запланирован ввод еще приблизительно 160 тыс. кв. м, однако большинство из анонсированных проектов – это склады, строящиеся для конечных пользователей в рамках договоров built-to-suit, заключенных в течение прошлого года.

По мнению Николая Пашкова, built-to-suit останется основным форматом для нового строительства и на ближайшие 3-4 года. Поэтому рынок будет более сегментированным и узким. Спекулятивные склады будут востребованы в формате небольших блоков 500-1000 кв. м. Ожидаемая месячная арендная ставка в них составит 250-270 рублей за 1 кв. м.

Офисы

Предложение, GLA	Декабрь 2014	Май 2015
Класс А	704 000 кв. м	734 000 кв. м
Класс В	1 600 000 кв. м	1 626 000 кв. м
Заполняемость		
Класс А	81%	81%
Класс В	89%	85%
Арендные ставки, кв. м/мес., вкл. НДС		
Класс А	1650 рублей	1580 рублей
Класс В	1200 рублей	1160 рублей

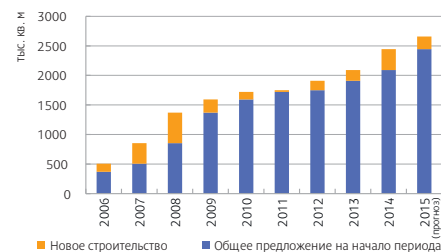
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate network

Стрит-ритейл

Торговые коридоры	Ротация за 1 квартал	Арендные ставки, изменение за 1 квартал
Невский пр.	5,5%	6000-12 000 рублей
Садовая ул.	10,6%	2000-6000 рублей
Каменноостровский пр.	3,9%	2500-5000 рублей
Владимирский пр.	3,1%	2900-4600 рублей
Большой пр. П.С.	3,4%	2500-4000 рублей
Б. Конюшенная ул.	0,0%	3500-6000 рублей
Средний пр. В.О.	4,6%	1800-4000 рублей
6-7-я линии В.О.	6,0%	3000-5000 рублей

Источник: JLL

Динамика строительства складов



Источник: Colliers International

Пляжи не вытащить из дикости

Роман Русаков / В летний период водоемы и реки Ленобласти становятся местом массового выезда горожан на отдых. Однако современных оборудованных пляжей в регионе единицы. Но проекты создания рекреационной инфраструктуры привлекают единичных инвесторов. Заявленные проекты у экспертов вызывают сомнения в жизнеспособности. ➔

В начале лета группа компаний CITY78 анонсировала инвестиционный проект стоимостью 100 млн рублей, связанный с благоустройством и строительством пляжа на берегу Курголовского озера в Токсово. Однако заявленные подробности проекта – такие как генератор волн в центре озера, лазер по уничтожению комаров и прочие атрибуты первоапрельского розыгрыша – заставили экспертов усомниться в реальности заявленных планов. Особенно с учетом того, что, как сообщает «РБК», около месяца назад Всеволожская районная прокуратура потребовала у инвестора приостановить строительство коттеджного поселка вблизи этого же озера – по данным Комитета по природным ресурсам Ленобласти, коттеджи строятся как раз на землях лесного фонда.

Нестабильность климата

Тем не менее строительство пляжной инфраструктуры для региона остается крайне актуальным.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области, несмотря на «водное» расположение, наблюдается острый дефицит пляжной инфраструктуры, и это в первую очередь обусловлено сезонностью и нестабильностью климата.

Больших песчаных пляжей с инфраструктурой в области крайне мало. Такие пляжи есть вдоль залива, но качество воды в нем вызывает массу вопросов. Озерные же пляжи, как правило, дикие.

Данный сегмент не развит, а развитием пляжей занимаются лишь предприниматели, получившие прибрежную землю в аренду для создания ресторана. «Однако, как правило, владельцы прибрежных кафе только очищают пляж, но не проводят на нем даже базовые работы, которые необходимы для создания пляжной инфраструктуры: обследование дна, пробы и анализ воды, организация спасательной и медицинской службы и т. д. К тому же жителям нашего города привычнее отдохнуть на диком пляже. А ведь общая прибыль для окупаемости коммерческих пляжей складывается из ряда пунктов, таких как платный вход, организация дискотек и мероприятий, прокат оборудования, лодок, снаряжения, выручка заведений общепита», – говорит маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

мнение



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

➔ Хорошим вариантом создания коммерческих пляжей являются озера вблизи коттеджных поселков премиум-класса. Также важными факторами являются эффективная организация проекта, подразаумеваящая интересный набор опций: общественное питание, развлекательные и рекреационные услуги, которыми можно заинтересовать население.



В Санкт-Петербурге и Ленинградской области, несмотря на «водное» расположение, наблюдается острый дефицит пляжной инфраструктуры, и это в первую очередь обусловлено сезонностью и нестабильностью климата

Поэтому, считает она, в условиях нестабильного сезона в Санкт-Петербурге и области стоит строить облегченные варианты конструкций, которые недороги и мобильны. Тогда с учетом вышеупомянутых пунктов доходности есть возможность окупить вложения за пару сезонов, поскольку из-за климата они недолгие.

И пока реальных инвесторов, желающих вложиться в пляжи, нет. Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», считает, что строительство пляжной инфраструктуры в Петербурге

Тем не менее он припомнил проект по благоустройству прибрежной зоны Ждановского озера площадью 8 га в целях создания зоны отдыха для жителей коттеджного поселка. «При этом стоимость домовладения в таком поселке варьируется от 9 до 20 млн рублей. При таких суммах девелопер может себе позволить подобный маркетинговый ход», – заключает господин Тетysh.

С ним согласен и Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg: «Сами

ми органами. С одной стороны, девелоперу нужны гарантии возврата вложенных денежных средств при реализации инвестиционных проектов, связанных с пляжной инфраструктурой. Однако, с другой стороны, законодательство не позволяет ограничивать доступ на пляж, то есть монетизировать пляж путем введения платы не получится», – уточняет господин Дружинин. К тому же у него вызывает сомнения возможность возведения объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, которая юридически является землей общего пользования. «И естественно, есть запрет на приватизацию земельных участков в пределах такой полосы», – говорит юрист.

Фактически инвестор, собирающийся инвестировать в пляжную инфраструктуру, чаще всего вынужден мириться с той юридической схемой, которая существует на данный момент. Обычно это договор аренды для рекреационных целей сроком на 3-5 лет с правом возведения некапитальных сооружений и обязанностью обеспечить доступ неограниченному кругу лиц.

Если сезон окажется дождливым и холодным, то предприниматель окажется в минусе. Тем не менее оборудованные подобным образом пляжи должны быть расположены во многих местах отдыха большого скопления людей для обеспечения большей проходимости. В Санкт-Петербурге и области это могут быть берега Финского залива на юго-западе и в Курортном районе, водоемы в городских парках и области.

«Сроки окупаемости такого проекта в нашем регионе могут составить самое минимальное 15 лет, а то и более», – подчитала госпожа Беляева.

В условиях нестабильного сезона в Санкт-Петербурге и области стоит строить облегченные варианты конструкций, которые недороги и мобильны

и Ленобласти, в принципе, может окупиться. «С одной стороны, сказываются региональные климатические особенности региона (мало солнечных дней в году, длинная зима и т. п.). С другой стороны, стоит отметить слабый платежеспособный спрос и высокую сложность согласования строительства подобного рода объектов», – поясняет господин Нигматуллин.

по себе вложения в пляжную инфраструктуру большого объема окупить в разумные сроки невозможно. Однако развивая рядом рекреационные или жилые проекты, можно получить весомый плюс для этих функций».

Юридический аспект

Евгений Дружинин, руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal, обращает внимание на то, что при вложениях в пляжи стоит учитывать ряд нюансов. Во-первых, в соответствии с Водным кодексом РФ все водные объекты, за исключением замкнутых прудов и карьеров, расположенных в границах одного земельного участка, находясь в федеральной собственности. Во-вторых, указанные водные объекты являются объектами общего пользования, то есть каждый гражданин вправе иметь доступ к таким объектам и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд. В-третьих, к водному объекту по общему правилу прилегает береговая полоса, также предназначенная для общего пользования и обычно составляющая 20 м.

«Вопрос об использовании береговой полосы всегда был камнем преткновения между девелоперами и государственными

цифра

15 лет

и более могут составить сроки окупаемости вложений в пляжную инфраструктуру



Каменщикам необходимо было за три часа выложить кирпичную кладку

Строители выбрали лучшего каменщика

Виктор Краснов / В Петербурге прошел ежегодный профессиональный конкурс «Лучший каменщик». В нем участвовали специалисты строительных компаний города и учащиеся образовательных учреждений. Финалисты конкурса примут участие в нем уже на федеральном этапе в Москве. ➔

Пятый год подряд в Петербурге проходит конкурс профессионального мастерства «Лучший каменщик». Организатором его является Национальное объединение строителей и профсоюз строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Генеральным информационным партнером – газета «Строительный Еженедельник».

В этот раз практическая часть конкурса прошла на строительной площадке жилого квартала «NEWПИТЕР» – проекта комплексного освоения территории на юго-западной границе города, в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти. В качестве гостей на нем присутствовали вице-губернатор Ленинградской области Михаил Москвин и заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Алексей Филиппов. Высокопоставленные чиновники перерезали красную ленточку в честь завершения строительства первого этапа Питерского пр. – новой транспортной магистрали, которая будет введена в эксплуатацию этим летом и соединит квартал «NEWПИТЕР» с Красносельским шоссе. Также почетные гости заложили несколько кирпичей в стену будущего детского сада, первого из четырех детских дошкольных учреждений в квартале, возводимого по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», и совместно с местными дошкольниками создали памятную картину, которая в ско-

ром будущем украсит холл нового сада.

Между тем сам конкурс проходил в режиме реального времени. За три часа каменщикам необходимо было выполнить по специальному заданию кирпичную кладку. Оценивалось как качество проводимых работ, так и скорость выполнения задания. Стоит отметить, что в конкурсе принимали участие как уже состоявшиеся мастера своего дела, так и студенты профессиональных образовательных учреждений, только знакомящиеся с профессией каменщика.

По итогам выполненного конкурсного задания жюри выбрало победителей.

В конкурсе приняли участие работники строительных организаций и студенты профессиональных лицеев

В номинации для специалистов первое место занял Сулаймон Каримов, каменщик ООО «ГСК № 2» объединения «Строительный трест». Второе место – Сергей Арефин из «ГСК-1», также входящего в «Строительный трест». Третье место – Михаил Кондуров, каменщик из ООО «ЛСР. Строительство – Северо-Запад».

Лучшим среди учащихся стал студент СПб ГБПОУ «Колледж метрополитро-» Николай Бойко. Второе место занял учащийся ГОА ПОУ «Лицейский

индустриально-строительный колледж» Антон Леденев. На третьем – учащийся СПб ГБПОУ «Индустриально-судостроительный лицей» Сергей Зотиков.

Все участники и победители конкурса были награждены дипломами, денежными премиями от оргкомитета. Также финалисты соревнований автоматически стали лауреатами в номинации «Сто лучших рабочих строительных комплекса России» регионального этапа национального конкурса «Строймастер» и выдвинулись на его федеральный этап, который пройдет в августе в Москве.

конкурсы всегда вызывают большой общественный резонанс и являются стартовой площадкой, открывающей новые возможности для профессионального и личностного роста их участников», – подчеркнул он.

Председатель профсоюза работников строительной отрасли Петербурга и Ленобласти Георгий Пара добавил, что главная цель конкурса – повышение престижа рабочих профессий и профессиональная ориентация молодежи. «Для молодых людей конкурс – возможность определиться с лучшим местом и с лучшей зарплатой. Для состоявшихся мастеров – прекрасная возможность пропаганды своих достижений, распространение передового опыта. Сейчас на стройплощадках ощущается большая потребность именно в квалифицированных каменщиках – работы для них очень много», – заявил глава профсоюза строителей.

Начальник управления ассоциации «Национальное объединение строителей» Надежда Прокопьева отметила, что в этом году национальный конкурс «Строймастер» вошел в утвержденный распоряжением Правительства РФ от 5 марта 2015 года план мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профессий.

Фотографирует с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



13 июня
Юрий Павлович ГРУЗДЕВ,
генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»

15 июня
Анна Геннадьевна ЛЕОНОВА,
директор ассоциации
«СРО «Строительный комплекс Вологодчины»
Дмитрий Вячеславович ХОДКЕВИЧ,
управляющий бизнес-единицы
«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Не забыто поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПОДПИШИСЬ!

Проверено временем!
Необходимо каждому профессионалу!



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

АСН ИНФО

НОВОСТИ

➔ **Новый терминал на перевалке удобрений в порту «Усть-Луга»** откроется 16 июля, в преддверии Петербургского международного экономического форума. Об этом сообщает пресс-служба правительства Ленобласти. Ожидается, что мощности терминала позволят осуществлять перевалку более 1,5 млн тонн минеральных удобрений в год с возможностью наращивания мощностей до 2,2 млн тонн в год.

➔ **РЖД планирует построить новый терминально-логистический центр «Балтийский»** на станции Шушары. Проект сухогрузного порта будет реализовываться с привлечением средств инвесторов. Основная задача объекта – разгрузка портов и увеличение их пропускной способности. Модернизация будет проходить на территории так называемого нового грузового двора, находящегося в собственности у перевозчика. Инвестором проекта может выступить транспортно-логистическая компания «Восход» (в равных долях принадлежит Александру Бражнику, Виктору Иванову, Владимиру Толстому), уже имеющая грузовой терминал в Шушарах. По данным исследовательского агентства InfraNews, компания занимает 320-ю строчку по объему импорта – за I квартал 2015 года компания заработала около 17 млн USD, в основном от поставок фруктов и овощей, в первую очередь бананов. Сроки реализации проекта и модель привлечения инвестиций пока не определены. Однако известно, что в перспективе инвестор сможет сдавать склады железнодорожным операторам в аренду. Суммарная мощность площадки после первого этапа модернизации должна составить 45,3 тыс. контейнеров в год. Капитальные вложения в проект, по предварительной оценке, обойдутся сторонам примерно в 500 млн рублей.

➔ **Объявлен конкурс на продолжение реконструкции Военно-медицинской академии им. Кирова** в Петербурге. Начальная цена договора – 2 млрд 263 млн рублей. Заявки принимаются до 22 июня, итоги подведут 2 июля 2015 года в Москве. Заказчик – АО «Главное управление обустройства войск». Предмет договора находится на территории Военно-медицинской академии им. Кирова по адресу: ул. Академика Лебедева, 6. В задачи исполнителя входит благоустройство территории площадью 16,9 га и реконструкция внутриплощадочных инженерных сетей: водопровода, канализации, теплоснабжения, электроосвещения. Технологическое присоединение, согласно условиям договора, выполнит ОАО «Оборонэнерго». Обязательства контракта должны быть выполнены не позднее 15 ноября 2016 года.

➔ **Компания «Возрождение Санкт-Петербурга» ввела в эксплуатацию жилой комплекс «Дом на Дворянской».** Дом расположен на ул. Куйбышева. ЖК в стиле петербургского модерна имеет площадь 6,4 тыс. кв. м и насчитывает 57 квартир. В восьмиэтажном здании представлены большей частью 3- и 4-комнатные квартиры. На верхних этажах комплекса расположены 5-комнатные квартиры площадью около 200 кв. м. Дом бизнес-класса имеет подземный паркинг на 35 места.

Занятость строителей поддержат сверху

Екатерина Костина / Смольный окажет поддержку сотрудникам строительных организаций, находящихся в сложной ситуации в связи с кризисом. Так, в рамках специальной программы будут выделены субсидии на временное трудоустройство, профобучение и стажировку работников, находящихся под угрозой увольнения.

С 2015 года в городе реализуется государственная программа «Содействие занятости населения в Санкт-Петербурге» на период 2015-2020 годов. Чтобы снизить напряженность на рынке труда, в том числе в строительной отрасли, Комитет по труду и занятости населения Петербурга разработал подпрограмму, предусматривающую дополнительные меры в сфере занятости населения. Сейчас программа находится на согласовании, и скоро будет объявлен ее старт.

Локальная помощь

В непростых экономических условиях предприятия вынуждены устанавливать сотрудникам неполный рабочий день или предоставлять отпуск без сохранения заработной платы. В программе предусмотрены мероприятия, направленные на поддержку организаций, находящихся под угрозой временной приостановки деятельности или массового увольнения в связи с модернизацией рабочих мест, оптимизацией расходов, повышением производительности труда, в том числе реализацией проектов импортозамещения.

В рамках подпрограммы данным организациям будет оказана государственная поддержка. В Комитете по труду и занятости населения Петербурга отметили: чтобы принять участие в программе, работодателю необходимо предоставить сведения об организации и выбрать форму участия. Субсидия может быть выделена организациям на временную занятость работников, находящихся под риском увольнения, и гражданам, ищущим работу. А также на их опережающее профессиональное обучение и стажировку. Важно, что участниками программы могут стать как организации малого и среднего бизнеса, так и крупные предприятия.

На временную занятость сотрудника, находящегося под риском увольнения, Смольный планирует выделять около 12 тыс. рублей в месяц. Это возмещение затрат на заработную плату (из расчета один МРОТ) плюс возмещение единого социального налога. Таковы же затраты на содействие социальной занятости инвалидов.

В период опережающего обучения входит возмещение стоимости обучения сотрудника (она варьируется в зависимости от программы курсов). Также работникам, находящимся под риском увольнения, может выплачиваться стипендия из расчета один МРОТ плюс возмещение единого социального налога на человека в месяц.



Со своей стороны, Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству, положительно отозвался о программе, добавив, что данная мера поддержки позволит сохранить трудовой коллектив и повысить квалификацию сотрудников, что в конечном счете положительно скажется на производительности труда и показателях эффективности работы предприятия.

Упор на обучение

Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института Санкт-Петербургского политехнического университета им. Петра Великого, также поддерживает старт данной программы по субсидированию временной занятости и профессионального обучения сотрудников компаний, испытывающих трудности.

«Один из ключевых моментов в данной городской подпрограмме – это выделение денег на переподготовку и повышение квалификации сотрудников организации. И это правильно, так как в непростых экономических условиях нужны будут новые компетенции, новые знания. С другой стороны, в кризис объем работы на рынке сокращается, и строительные компании имеют меньшую нагрузку. Организации оптимизируют свои расходы, и в первую очередь пытаются экономить на пере-

подготовке и повышении квалификации своих сотрудников», – рассказал Николай Ватин.

Эксперт считает такое поведение колоссальным просчетом строительных организаций, потому что это не та статья расходов, на которой можно сэкономить. «Наоборот, в тяжелые времена нужно вложиться в развитие компании. В организации всегда существует кадровый резерв – молодые специалисты. Посмотрите, от кого давно можно было бы избавиться, но не хватало времени. А кадровый резерв отправьте на переподготовку, повышение квалификации и т. д. Тем более что город готов выделить для этого средства в помощь», – констатировал Николай Ватин.

В свою очередь, Анатолий Вдовинов, заместитель председателя Профсоюза работников строительства и промышленности стройматериалов Петербурга и Ленинградской области, заметил, что само по себе субсидирование трудоустройства со стороны государства – это не новый механизм поддержки организаций в кризисные времена. «Мы помним о том, что активно данный инструмент начал вводиться еще в перестроечные годы прошлого столетия, а потом периодически появлялся в какие-то кризисные моменты российской экономики. Я считаю, что так и должно быть», – заключил он.

МНЕНИЕ



Анатолий Вдовинов, заместитель председателя Профсоюза работников строительства и промышленности стройматериалов Петербурга и Ленинградской области:

➔ – Сегодня происходит разрыв в поколениях квалифицированных рабочих – одни специалисты уходят на пенсию, а замещать их нет, так как среди нашей молодежи все меньше тех, кто хочет получить профессию сварщика, каменщика, плиточника и т. п. Молодые люди не хотят работать в этих профессиях, поскольку не имеют мотивации. Во многом это вина

государства, которое не мотивирует молодежь, а наоборот, убирает доплату за вредность, ставит пенсию под вопрос и т. д. С другой стороны, мы наблюдаем парадокс: те квалифицированные специалисты, которые хотели бы за свою работу каменщика, маляра получать соответствующую заработную плату, не хотят идти работать за копейки, даже если они не трудоустроены.

Дизайн ускоряет продажи

Фото: Владимир Титов



Ландшафтный дизайн повышает привлекательность участка

мнение



Василий Вовк,
генеральный
директор
ООО «Дудергоф-
ский проект»:

– В ландшафтных компаниях появляется сегодня новая тенденция: к ним поступают заказы не только на оформление отдельных частных владений, но и целых коттеджных поселков. С одной стороны, подобный подход является, безусловно, полезным, так как позволяет создать в поселке единый стиль. Однако существуют значительные различия между озеленением и благоустройством и ландшафтным дизайном и архитектурой. Приходится признать, что в России пока еще доминирует первое, а за дизайн, и тем более ландшафтную архитектуру, подразумевающую серьезные и масштабные проекты, берутся далеко не многие девелоперы.

Денис Кожин / Участники рынка говорят: сегодня, чтобы успешно продать домовладение в коттеджном поселке, одного качества дома недостаточно. Покупатель смотрит и на окружение объекта. И здесь решающую роль при покупке загородного жилья может сыграть ландшафтный дизайн. ➔

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», уверен, что при прочих равных качественный ландшафтный дизайн позволяет быстрее реализовать объект недвижимости.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, добавляет: «Анализ успешных проектов показывает, что на сегодняшний день прослеживается тенденция увеличения доли благоустройства и концептуальности проектов с точки зрения соблюдения архитектурного и ландшафтного стилей». По ее словам, привлечение ландшафтного дизайнера, способного сформировать окружающую среду специально для участков и обеспечить качественную ее реализацию, позволя-

ет увеличить привлекательность проекта в глазах покупателей. Причем для создания индивидуального стиля девелоперы обращаются к архитекторам, порой с мировыми именами. «Хорошим примером может служить проект «Александровский», где для решения задач в области ландшафтного дизайна привлечены специалисты компании Gillespies (Шотландия)», – уточняет она.

Впрочем, пока эксперты говорят, что сегодня более распространен не ландшафтный дизайн, а работы по озеленению территории. По-настоящему интересных проектов в области ландшафтного дизайна еще очень мало.

«Интересный пример ландшафтного дизайна представлен в элитном поселке

«Медовое» («Петростиль»), где воссоздана атмосфера гармонии с окружающей средой. В поселке организована красивая парковая зона и сквер с прудом. По индивидуальному архитектурному и ландшафтному проекту возводился элитный поселок «Хонка-парк» в Токсово. Интересные проекты представлены в коттеджном арт-поселке класса de luxe «Лукоморье» и «Ламбери», которые расположены на территории Всеволожского района», – перечисляет генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Жанна Потапкина, директор по продажам компании «АЛЛТЕК Девелопмент», рассказывает про один из проектов компании: «Еще на стадии проектирования поселка «Графские пруды» было принято

решение отдать почти 1/3 территории под общественные пространства – километровый широкий бульвар с шестью тематическими парками, искусственный пруд с набережной, спортивные и детские площадки. Коллеги-девелоперы называли наш проект нецелевым использованием территорий. Однако уже тогда руководство компании-застройщика четко понимало, что в элитном сегменте покупатели особенно взыскательные и требовательные. Основной задачей проекта было создание не просто объекта недвижимости, но комфортной среды обитания. Время показало, что подобное «расчуживание» не просто оправдано: бульварная лента и пруд – основные точки притяжения поселка. 12 участков с собственной береговой линией, несмотря на стоимость, на 25-30% превышающую стоимость участков, были проданы первыми».

Жанна Потапкина подсчитала, что общий объем инвестиций в общественные территории проекта «Графские пруды» составил около 3,6 млн USD, в создание пруда – 600 тыс. рублей, а бульварных линий – около 3 млн рублей.

Ландшафтная четверть

Денис Кожин / Оригинальная и качественная концепция проекта, важной частью которой является интересный ландшафтный дизайн, способна существенно повысить стоимость объектов в поселке. Эксперты уверены, что в целом можно говорить о прибавке до 25% стоимости.

Тимур Нигматуллин, аналитик ИХ «Финам», считает, что работы с ландшафтом на цене проекта практически не сказываются. «Общая стоимость работ в РФ существенно различается в зависимости от типа участка, материалов и т. п. Ориентир стоимости – 4-10 тыс. рублей за 1 кв. м. Стоимость может возрасти в разы при наем известных

специалистов», – уточняет он. Андрей Тетыш, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», при этом уверен, что затраты на озеленение и облагораживание территории не должны составлять более 10% от цены 1 кв. м жилья. «А лучше 5-7%. Поэтому в комфорт-классе мы с вами можем говорить о качественном озеленении территории. Понятие же «ландшафтный дизайн» – история куда как более дорогая и эксклюзивная. Это все-таки про бизнес-класс и элитную недвижимость. В целом для этих классов жилья история с ландшафтным дизайном является из разряда обязательных, хотя бы минимальный набор, и лучше при этом

блеснуть каким-то звучным именем дизайнера», – рассуждает эксперт. Генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк полагает, что среди всех ценообразующих факторов, которые влияют на стоимость домов в загородных поселках, ландшафтный дизайн является одним из наиболее важных, и застройщики отлично это понимают. «Если проектом предусмотрен интересный ландшафтный дизайн, то это существенно ускоряет продажу, затрагивая эмоциональную сторону при принятии решения о покупке. Особенно увеличивает привлекательность наличие водоема, даже искусственного – небольшого пруда, ручейка или водопада. В целом на

рынке загородных поселков те проекты, в которых есть интересные и креативные архитектурно-ландшафтные решения, имеют ошутимое преимущество в глазах покупателя», – резюмирует эксперт. Следует отметить, что ландшафтные проекты – дорогостоящие, они требуют от девелоперов определенной смелости и больших затрат. Если речь идет не о простом озеленении и высаживании кустарников, то каждый авторский ландшафтный проект рассчитывается индивидуально исходя из объема работ, пород высаживаемых деревьев, из того, будут ли в проекте использованы малые архитектурные формы (беседки, домики), альпийские горки, живые изгороди, уличная мебель,

будет ли создан водоем. Как правило, ландшафтные проекты реализуются в элитных загородных поселках или бизнес-классе. А в поселках эконом- и комфорт-класса зачастую девелоперы ограничиваются озеленением и благоустройством территории. В эконом-классе покупатели просто не готовы к дополнительным тратам и эксплуатационным расходам. Стоимость ландшафтного дизайна закладывается в стоимость загородной недвижимости, а ландшафтные композиции требуют профессионального ухода, работать с ними могут

лишь люди, обладающие специальными знаниями и навыками. Жанна Потапкина, директор по продажам компании «АЛЛТЕК Девелопмент», подсчитала, что до декабря 2014 года средняя стоимость создания парковой зоны составляла 6-10 тыс. USD за сотку. В эту стоимость входят земляные работы, подготовка грунта, создание систем полива, покупка и посадка растений, укладка газонов, покупка, создание, установка малых архитектурных форм (фонтаны, архитектурные элементы) и пр.

цифра

10 тыс. USD

за сотку – стоимость создания парковой зоны

Таунхаусы теряют долю

Роман Русаков / В первые месяцы 2015 года на рынке загородного жилья объемы продаж таунхаусов сократились более чем на треть. ➔

По данным GVA Sawyer, на сегодняшний день в продаже находятся 30 проектов таунхаусов в окружении Санкт-Петербурга, причем треть из них (10 проектов) расположены во Всеволожском районе, а еще девять – в Ломоносовском районе. Разброс цен по таунхаусам не очень велик – от 1 до 3 млн, самый дорогой проект – «Сторожевая Гора» около Агалатова, там цены на уровне 9 млн. Правда, и сам проект представляет собой фактически комплекс, состоящий из двоянных домов (дуплексов).

Генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина подсчитала, что в январе-марте 2015 года по отношению к аналогичному периоду 2014 года на рынке наблюдается снижение объема продаж таунхаусов на 36,7% (в штуках) и на 32,8% (в квадратных метрах). «Однако подчеркнем, что продажи объектов в I квартале прошлого года были достаточно высокими из-за ситуации на рынке в тот момент, – уточняет она. – По нашим аналитическим данным, на конец I квартала 2015 года объем рынка таунхаусов составил 7155 шт. При этом объем предложения таунхаусов (то есть количество непроданных объектов, находящихся в продаже) составил 3353 шт. Таким образом, доля непроданных объектов равнялась 47%».

Основное количество проектов таунхаусов в начале года, как, впрочем, и ранее, было представлено во Всеволожском районе Ленинградской области – 37% (от количества проектов). Также значительное число проектов сосредоточено в Ломоносовском (10%), Выборгском (10%), Курортном (8%) и Гатчинском (8%) районах.

«Если брать весь объем продаж на рынке коттеджных поселков и таунхаусов в I квартале 2015 года, то в общей сложности было реализовано 1029 объектов, что на 34% меньше, чем годом ранее. При этом основное количество продаж традицион-



Несмотря на снижение объемов продаж и предложения, таунхаусы все равно остаются одним из самых популярных видов жилой недвижимости на загородном рынке

но приходится на участки – 70% от всего количества проданных объектов. А вот на втором месте снова находятся таунхаусы (21% от количества проданных объектов), и лишь на третьем месте – коттеджи (9% от количества проданных объектов)», – подсчитала госпожа Солдаткина.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», считает, что для рынка загородной недвижимости в целом и для таунхаусов в частности сейчас характерна тенденция по ускоренному завершению текущих проектов. Это происходит из-за повышения процентных ставок кредитов под инвестпроекты и под пополнение оборотных средств. Девелоперы спешат сдать текущие проекты, но проекты на ранней стадии (проектирования, оформления прав

на землю) нередко замораживаются. «По моим оценкам, на таунхаусы (блокированные жилые дома, состоящие из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный садовый участок) приходится около 15–35% регионального рынка загородной недвижимости (0,18–0,38 млн кв. м общей площади)», – добавляет он.

Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект», отмечает: «За последние полгода объем предложения таунхаусов на рынке первичного загородного жилья снизился. С осени 2014 года по весну 2015-го пополнение рынка новыми проектами стало рекордно низким за последние пять лет. А цены в новых поселках оказались почти вдвое ниже, чем

в активно строящихся. За последние полгода на рынок вышли всего несколько новых проектов. Количество проектов с таунхаусами, где были начаты или возобновлены продажи, оказалось очень низким».

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск», полагает, что сектор таунхаусов начинает проигрывать в конкурентной борьбе малоэтажным домам в сегменте бюджетного жилья, в премиальном сегменте покупатели отдают предпочтение индивидуальным коттеджам, которые больше соответствуют представлениям клиентов о комфортной загородной жизни. «На загородном рынке наибольшей популярностью пользуются квартиры в малоэтажных домах – этот формат более понятен покупателю, и, что немаловажно, квартира в малоэтажном доме стоит иногда значительно дешевле коттеджей или таунхаусов. Исключением здесь могут являться готовые проекты в районах, где сложно найти приемлемое предложение индивидуальных домов или вследствие ограничений на индивидуальную застройку (градостроительных, технических, финансовых), или вследствие низкого качества застройки. В целом можно отметить, что в основном застройщики постепенно реализуют блокированные секции, возведенные в период ажиотажного спроса 2011–2012 годов, новых проектов на рынке практически не появляется», – говорит он.

МНЕНИЕ



Николай Вечер, FRICS, вице-президент GVA Sawyer:

➔ Чаше всего таунхаусы являются составной частью мультиформатных проектов, предлагающих коттеджи, таунхаусы и квартиры в малоэтажных домах. Строятся таунхаусы по каркасным технологиям с заполнением газобетоном. Новые проекты в этом году на рынок не выводились в связи со значительным снижением спроса по всему сегменту жилой недвижимости.

Площади заблокированных домов сокращаются

Роман Русаков / В последнее время на рынке таунхаусов выделяется ключевая тенденция – снижение общей площади домов. Это характерно для всех сегментов, кроме элитного домостроения.

Средняя площадь секций в таунхаусах эконом- и комфорт-класса составляет 70–150 кв. м. Именно они сейчас пользуются наибольшим спросом из-за доступных цен, сравнимых со стоимостью 3–4-комнатной квартиры в городе. Если раньше большой популярностью пользовались таунхаусы площадью 150–200 кв. м, то сегодня платят за покупку, содержание и обслуживание «лишних» метров никто не хочет. Время показало, что для комфортного проживания семьи с 1–2 детьми достаточно 60–90 кв. м. «Поэтому многие из тех, кто ранее присматривался к покупке

большого таунхауса, делают выбор в пользу квартиры в таунхаусе с оптимальной планировкой в малоэтажном жилом комплексе», – рассказал генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. Элитные таунхаусы уровня премиум и de luxe с большими площадями, зимними садами, каминами и обогреваемыми террасами довольно редки, ведь их потенциальные покупатели скорее выберут отдельный коттедж с большим собственным участком и парковочными местами. Как и раньше, в таунхаусах имеется отдельный вход и выход на веранду с другой стороны дома, небольшая терраса и придомовой участок от 1–4 соток. В объектах принята вертикальная планировка: на первом этаже – холл, просторная и совмещенная кухня-гостиная, подсобные и технические помещения, на втором этаже – жилые

комнаты. Сейчас девелоперы выбирают проектировщиков не по критерию низкой стоимости работ, а исходя из их компетенции предложить качественную концепцию и продуманный проект, с которым снижаются риски и увеличивается прибыль. «В элитном домостроении по-прежнему остается распространенным материалом кирпич, монолит и дерево. А вот в сегменте масс-маркета появилась

тенденция – строительные компании стали активно использовать более дешевые материалы: сэндвич-панели, пеноблоки, газосиликатные блоки, пользуется спросом и панельно-каркасная технология. Новая тенденция строительства заключается в простоте и дешевизне постройки жилья, что делает его все более массовым. Ничего плохого в этом нет, потому что современные строительные материалы

согласно всем нормативам обладают высоким качеством, теплоизоляционными, противопожарными свойствами и являются безопасными для здоровья человека с экологической точки зрения. Применение передовых технологий позволяет существенно сократить сроки возведения таунхаусов и уменьшить общую конечную стоимость объекта. Это позволяет сделать таунхаус доступным и экономичным жильем», –

полагает господин Вовк. «По нашей экспертной оценке, доля таунхаусов, где ведется строительство с применением бетонных блоков, на рынке Петербурга и Ленобласти в I квартале текущего года была максимальной – 77%. В последние четыре квартала эта доля достаточно стабильна, за год же она снизилась на 4% (с 81 до 77%)», – уточняет генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина.

МНЕНИЕ



Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg:

➔ С активным ростом предложения проектов низкого ценового класса значительно снижается средняя площадь таунхаусов, предлагаемых к реализации. Этому способствует тенденция уменьшения среднего бюджета покупки, что заставляет девелоперов выводить меньшие пло-

щади секций. Относительно строительных материалов нужно отметить, что традиционно преобладают каменные технологии, доля которых составляет более 70% от количества проектов в продаже. При этом проекты бизнес-класса в основном строятся с использованием кирпича, а в поселках класса С преобладает газобетон.

Опалубка сдалась в аренду

Екатерина Костина / Аренда опалубки является дорогим удовольствием и, по подсчетам экспертов, в среднем составляет 15% в месяц от цены нового оборудования. В основном аренда оборудования выгодна при реализации объектов, срок строительства которых не превышает 2-3 месяца, говорят эксперты. ➔

Крупными игроками, присутствующими на рынке опалубки в Северо-Западном федеральном округе, являются такие производители и поставщики, как PERI, ЗАО «АлюмоСистем – Монолитстрой», Euromonolit, FORTRENT, «Капитал Строй-индустрия», Doka и др. Аналитики оценивают оборот рынка опалубочного оборудования в Петербурге на уровне 1,2 млрд рублей в год (около 100 млн рублей в месяц).

Аренда опалубочного оборудования, которую практикуют и производители, и поставщики, имеет как плюсы, так и минусы. В любом случае эксперты сходятся во мнении, что все зависит от задач, которые решает строительная компания. И если застройщик возводит ряд объектов в течение длительного времени, то ему лучше купить опалубку. При реализации небольшого проекта за короткий промежуток времени выгоднее воспользоваться услугами арендодателей. Это особенно актуально в кризис, когда благодаря аренде опалубки можно сократить как временные, так и финансовые затраты застройщика в короткий период времени.

Неоспоримые плюсы

При строительстве зданий требуются опалубочные системы разных видов – для стен и перекрытий, для колонн и образования криволинейных поверхностей и т. д. Их приобретение в собственность выгодно далеко не всегда.

«Покупка опалубки связана с существенными материальными затратами», – комментирует ситуацию Дмитрий Герасимов, генеральный директор компании «Аренда строительного оборудования».

Эксперт констатирует, что, по подсчетам специалистов, для возведения дома общей площадью около 20 тыс. кв. м комплект необходимого опалубочного оборудования иностранного производства обойдется примерно в 500 тыс. EUR. Опалубка, произведенная в России, стоит дешевле – 200-250 тыс. EUR. «Вложение таких средств целесообразно лишь для тех предприятий, которые осуществляют строительство в больших объемах: затраченные на опалубку средства могут окупиться только при возведении второго или третьего здания», – добавляет он. – Если строительная деятельность для организации является не основной и, соответственно, связанные с этой деятельностью работы проводятся редко, а также если на данный момент времени организация по каким-либо причинам не может выделить денежные средства на закупку опалубки



Производители рекомендуют уделить внимание качеству арендуемых опалубочных систем, от которого зависит и качество бетонных конструкций

и другого строительного оборудования, то оптимальное решение – это аренда».

В компании PERI говорят, что сама по себе услуга аренды обладает рядом преимуществ. «Приобретение опалубки или строительных лесов во «временное пользование» ведет к сокращению затрат на организацию и содержание собственного склада на объекте. Арендуя оборудование PERI, вы получаете именно тот набор систем, который наилучшим образом подходит для строительства конкретного

компания берет на себя обязательства по решению инженерных и логистических вопросов.

Аргумент против – дорого

Денис Тихонов, генеральный директор ООО «Строй Быт», рассказал, что стоимость аренды составляет в среднем 15% в месяц от стоимости покупки нового оборудования. «При заключении договора взимается залог, составляющий в среднем

При реализации небольшого проекта за короткий промежуток времени выгоднее воспользоваться услугами арендодателей

объекта в конкретный период времени. В том случае если в проекте происходят изменения, дополнительные элементы и системы могут быть доукомплектованы на любом этапе сотрудничества», – рассказали специалисты компании.

В PERI говорят, что зачастую вместе с арендой компания предлагает целый комплекс дополнительных услуг: от индивидуального инженерного расчета до сервисного сопровождения. Также

два месячных платежа, или 30% стоимости нового оборудования. После истечения срока аренды компания-оператор удерживает стоимость утраченных и поврежденных элементов исходя из их текущей цены и забирает оборудование. Эти математические вычисления дают понять, что аренда выгодна для реализации объектов, срок строительства которых не превышает 2-3 месяца. Так как при сроке аренды в шесть месяцев клиент полностью опла-

чивает полученную опалубку, выплачивает штрафы за утраченное, очищает оборудование и... теряет его», – прокомментировал Денис Тихонов.

Господин Тихонов в качестве более удобной схемы рекомендует либо поставку оборудования в лизинг, либо схему продажи с обязательным последующим выкупом. «Идея в том, что после истечения срока возведения монолитного каркаса мои клиенты могут обратиться, например, в нашу компанию и продать все оборудование, выручив некоторую часть вложенных в приобретение средств. Дополнительно это выгодно и потому, что опалубка после ее использования требует обслуживания, ремонта, хранения. Кроме того, при схеме обратного выкупа компания не связана обязательствами по срокам возврата оборудования из аренды. При неритмичном финансировании сроки часто затягиваются, подрядные организации несут убытки из-за арендных платежей», – высказал он свою точку зрения.

Пристальное внимание фанере

При аренде производители рекомендуют уделить внимание качеству арендуемых опалубочных систем, от которого зависит и качество бетонных конструкций, а следовательно, и всего монолитного здания в целом. В первую очередь необходимо обращать внимание на такие свойства опалубки, как прочность, отсутствие деформаций под воздействием рабочих нагрузок, обрабатываемость, минимальные временные затраты на монтаж/демонтаж.

Неотъемлемым элементом опалубки является фанера. Многие известные европейские производители уделяют этому материалу самое пристальное внимание.

«В опалубочных системах к фанерным щитам предъявляются повышенные требования: они должны быть влагостойкими, выдерживать 50-100 циклов применения (в зависимости от типа опалубочных систем), не бояться химических и термических нагрузок. Известно, что береза является твердым деревом и имеет уникальные прочностные характеристики, так востребованные в монолитном строительстве», – пояснил Андрей Кобец, менеджер по развитию продукта группы «СВЕЗА».

По мнению Ирины Шатухиной, менеджера компании «Альфа», специализирующейся на продажах стройматериалов, лишь березовая ламинированная фанера в полной мере отвечает всем существующим требованиям и может эффективно использоваться в монолитном строительстве.

МНЕНИЕ



Андрей Кобец, менеджер по развитию продукта группы «СВЕЗА»:

➔ – Выбирая опалубочное оборудование, лучше отдавать предпочтение продукции известных производителей. При покупке его стоимость может быть намного выше и оказаться попросту «неподъемной» для строительной компании, а вот стоимость аренды будет отличаться не так уж и сильно, поэтому здесь на первый план выходят надежность и ремонтопригодность. Условия аренды – еще один немаловажный фактор. Например, серьезные поставщики дают гарантию на предоставляемую в аренду опалубку, в некоторых случаях действует также опция страховки. Интересный вариант – аренда с возможностью последующего выкупа. Это шанс для заказчика опробовать оборудование в работе, чтобы принять решение о целесообразности покупки. Сумма арендных платежей учитывается при совершении сделки купли-продажи. При этом у арендатора всегда остается возможность вернуть оборудование, если возникает такая необходимость.

Ирина Шатухина, менеджер компании «Альфа»:

➔ – Сегодня на российском рынке присутствует большое количество фанеры китайского производства, используемой в опалубочном оборудовании. Она не обладает необходимыми качественными характеристиками. Китайская фанера, произведенная главным образом из тополя (обычно береза – только во внешних слоях плиты), как правило, не проходит пяти циклов использования, что минимум в три раза меньше среднего показателя для фанеры российского производства. При этом фанера китайского производства стоит дешевле российской примерно в 1,6 раза, то есть в пересчете на стоимость одного цикла использования такая опалубка обходится дороже.

СТАРАЯ КРЕПОСТЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЛЕТНИЕ СКИДКИ | КВАРТИРЫ ОТ 1,65 МЛН РУБ.

8 (812) 331-50-00



РосСтройИнвест

www.rsti.ru

8 (800) 700-50-15

БЕСПЛАТНЫЙ ЗВОНОК ИЗ РЕГИОНОВ

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.rsti.ru

РЕКЛАМА



ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

ИМУЩЕСТВО ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ
suhanov@property-fund.ru

ПРОДАЖА ДОМОВЛАДЕНИЙ КОМПЛЕКСА «ПЕТЕРГОФСКАЯ МЫЗА», построенных ЗАО «47 ТРЕСТ»



Старый Петергоф, пересечение Ботанической улицы
и Старо-Гостилицкого шоссе

Общая площадь зданий от 335 до 506 кв. м.
Этажность – 2.
Дома введены в эксплуатацию,
права зарегистрированы.
Площадь каждого земельного участка
составляет 12 соток.

Дома обеспечены:
– индивидуальным газовым котлом
и канализацией;
– выделенной мощностью электроэнергии 16 кВт;
– централизованным водоснабжением.

ЦЕНА ПРОДАЖИ ДОМОВЛАДЕНИЙ от 19,5 до 26,3 млн руб.

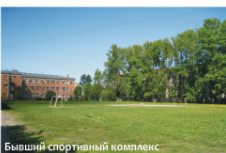
РЕКЛАМА



Здание с земельным
участком
(бывшая автобаза):
СПб, Двинская ул., д. 6, лит. А
Общая площадь зд. –
5 367,3 кв. м
Площадь ЗУ –
6 385,0 кв. м
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
153 400 000 руб.,
в том числе НДС**



Здание с земельным участком
(бывшее общежитие):
СПб, Двинская ул., д. 16,
корп. 2, лит. А
Общая площадь зд. –
8 685,4 кв. м
Площадь ЗУ (аренда) –
4 667,0 кв. м
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
284 734 000 руб.,
в том числе НДС**



Нежилые помещения с
земельным участком:
СПб, Виндавская ул., д. 2, лит. А
Общая площадь – 481,4 кв. м
Этажность –
подвал, 1-й, 2-й
Площадь ЗУ –
9 822,0 кв. м
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
111 274 000 руб.,
в том числе НДС**



Земельный участок
с объектами недвижимости:
СПб, Тамбовская ул., д. 46,
корп. 2
Площадь ЗУ – 3 200 кв. м
(2 489 кв. м в собственности и
711 кв. м в аренде)
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
50 000 000 руб.,
в том числе НДС**



Земельный участок
под автомойку, парковку:
Ленинградская обл.,
г. Всеволожск,
Армянский пер., участок 4и
Площадь – 2 500 кв. м
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
10 000 000 руб.,
НДС не облагается**



Земельный участок
со зданием в городе Выборге:
г. Выборг, пос. Гвардейский,
Островная ул., д. 1
Площадь ЗУ –
6 790 кв. м
Площадь зд. – 1 863,9 кв. м
**ЦЕНА ПРОДАЖИ –
24 000 000 руб.,
в том числе НДС**

www.property-fund.ru

СПб, пер. Гривцова, д. 5. Тел. (812) 571 05 38