

События

ЗАО «Никольские ряды» планирует отказаться от строительства бизнес-центра на внутридворовой территории Никольского рынка.

Никольский рынок оставят без офисов, стр. 4

Точки роста

Глава администрации Кировского района Сергей Иванов:

«Темпы строительства жилья в районе неуклонно снижаются», стр. 9



Точки роста, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 14-16



Долгострой «Города» отдадут ГУП

Смольный утвердил схему достройки жилых объектов ГК «Город». Как сообщил вице-губернатор Игорь Албин, функции застройщика на себя возьмет специально созданное государственное унитарное предприятие. Предполагается, что в дальнейшем данное ГУП займется объектами и других проблемных строительных компаний. (Подробнее на стр. 2, 5) ☞

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

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

ЗД-МЕТАЛЛ

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

3D Metall

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

СОГЛАСИЕ
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ
Лицензия ЦБ РФ №1307 от 25.05.2015

**Страхование
«от всех рисков»
на лучших условиях!**

Северо-Западный окружной филиал
Санкт-Петербург, Торфяная д., 7, БЦ "Гулливёр-2",
тел. 326-13-06, e-mail: s-peterburg@soglasie.ru
www.soglasie.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

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

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

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

Над номером работали:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Лидия Горбунова, 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 Холачева (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 государственной, 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» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальный - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194-362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 90
Подписано в печать по графику 03.07.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 03.07.2015 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГОД
Лучшее специализированное СМИ (номинал 2004-2007 гг.)



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



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



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



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

Конюшенные суды

Нина Кутовая / Компания «Содис строй», подрядчик реконструкции исторического здания Конюшенного ведомства под элитный апарт-отель, пытается по суду взыскать со структур Plaza Lotus Group братьев Зингаревичей 90 млн рублей, вложенных в проект. Смольный хочет забрать объект у инвестора. Но судьба проекта до сих пор не решена.

Иск в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти о взыскании 89,5 млн рублей с ЗАО «Оранж девелопмент» (входит в Plaza Lotus Group) компания «Содис строй» подала в конце июня, говорится на сайте суда. Дата рассмотрения иска пока не назначена. С прошлого года «Содис строй» выполнял функции генподрядчика в проекте Plaza Lotus Group по реконструкции здания Конюшенного ведомства в Петербурге под элитный апарт-отель. Сумма контракта не раскрывается. В «Содис строй» от комментариев отказались. Источник в Plaza Lotus Group подтвердил, что «Содис строй» произвел работы на объекте на сумму, равную требованиям в иске. «Подрядчик, видимо, решил зафиксировать финансовые отношения с нашей компанией из-за сложной ситуации, сложившейся вокруг данного проекта в последние дни», — считает источник. С прошлой осени к «Оранж девелопмент» и Plaza Lotus Group было подано почти 20 исков. До «Содиса» самый крупный долг был перед компанией «А Плюс Девелопмент» — сумма удовлетворения составила 68 млн рублей. Не исключено, что на фоне проблем, возникших у проекта в последние дни, исков будет все больше.

Замороженный проект

Информация о том, власти Петербурга собираются отменить проект реконструкции Конюшенного ведомства под апарт-отель, появилась на прошлой неделе. Ее на Совете по сохранению культурного наследия озвучил вице-губернатор Игорь Албин. По словам чиновника, здание вернется городу, а с инвестором обсуждается компенсация. Но окончательное решение о возвращении объекта в собственность Петербурга не принято. Это подтверди-

ла и пресс-секретарь Plaza Lotus Group Алена Мургина. По ее словам, девелопер не получил никаких разъяснений от властей о судьбе проекта. «Действующий инвестиционный договор и действующее постановление правительства никто не отменял», — сообщила она. Здание площадью 13,5 тыс. кв. м на Конюшенной площади, 1, под реконструкцию компания «Оранж девелопмент» получила в 2010 году целевым образом за 20 млн рублей. На данный момент в проект вложен 1 млрд рублей, а общую стоимость работ инвесторы оценивают в 6,5 млрд рублей. Сначала в здании предполагалось оборудовать 69 апартаментов, но после протестов градозащитников застройщик согласился изменить проект и оставить 59 апартаментов в галереях Конюшенного ведомства. А чуть позже даже не возражал разделить на апартаменты только одну из двух галерей здания. Но и этого оказалось мало. Работы на объекте были приостановлены и до сих пор не ведутся.

А судьи кто?

Это далеко не первый случай, когда чиновники Смольного под воздействием общественности или по каким-то собственным внутренним мотивам отменяют градостроительные решения своих предшественников. Среди громких отмен последнего времени можно вспомнить венгерский TriGranit, лишившийся проекта Дворца искусств на Васильевском острове; Группу ЛСР, которой запретили строить апарт-отель на месте «блокадной» подстанции; «УНИСТО Петропаль», которой не разрешили возвести деловой комплекс на собственном участке на Сытинской ул.

Застройщики говорят, что эти примеры сеют недоверие инвесторов к власти

и будут иметь самые негативные последствия. «Инвестор в Петербурге идет как по минному полю. Даже следуя закону, он не может быть уверен, что не потеряет проект», — говорит акционер «Охта групп» Дмитрий Киселев.

«Инвестору нужна фактическая бумажка — окончательный документ, который избавит его от посягательств градозащитников и защитит от смены курса самих властей», — добавляет глава «Теллус Групп» Елена Смотровая. По словам архитектора Евгения Герасимова, градозащитники — это разношерстная публика с разными интересами: «Болеющих душой за город среди них мало. В основном это люди, которые зарабатывают деньги на том, что власть не выполняет свои обязательства. И на том, что кто-то придумывает очевидные градостроительные глупости и возводит их в ранг законов, которые к тому же имеют обратную силу». На это депутат ЗакСа и градозащитник Борис Вишневский заявил, что ситуацию мог бы исправить диалог с общественностью о новых проектах, «но до старта, а не во время или после, как у нас часто бывает». Он добавил, что у градозащитников часто нет претензий к бизнесу, который работает по закону, а есть претензии к власти, которая выдает инвесторам спорные или противозаконные разрешения.

цифра

13,5

тыс. кв. м — площадь здания на Конюшенной площади, 1

вопрос номера

Смольный создает государственное унитарное предприятие для решения проблем дольщиков ГК «Город». Для урегулирования каких еще вопросов городу нужно создать отдельное ГУП?

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

— Использовать государственное ГУП для достройки коммерческих объектов — изначально провальная идея. Нет ни нормативной базы, ни средств в бюджете. Государство должно задавать правила игры и строго следить за соблюдением этих правил всеми участниками рынка без исключения. Во всех случаях, когда государство вмешивается в коммерческие вопросы, ничего путного не выходит и выйти не может по определению!

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам»:

— В целом я скептически отношусь к практике достройки объектов городскими ГУП или использования их в иных схожих ситуациях

(реализация госконтрактов и т. п.). Дело в том, что ГУП считаются достаточно непрозрачной формой по сравнению с теми же АО. Для обманутых дольщиков сохраняются высокие риски затягивания сроков решения проблемы. На мой взгляд, в подобных случаях целесообразнее объявлять конкурс среди частных компаний.

Сергей Попсуй, генеральный директор Инновационного центра Северо-Запада:

— Вообще говорить о том, хорошая ли идея вверять дольщиков госпредприятию, можно будет только после того, как станет ясен реальный круг задач, функционал и комплект полномочий этого ГУП. Потому что если там реальных денег не будет и нет возможности влиять на ситуацию, решать в ручном режиме самые острые вопросы без бумажной волокиты, то это будет очередной ненужный регулятор, мертвая структура. А в идеале на базе такой организации нужно было бы создать структуру по принципу одного окна, которая взяла бы от всех комитетов полномочия по решению проблем дольщиков.

Сергей Иванов, директор по строительству ГК «Прок»:

— Сейчас дольщиками у нас занимается Комитет по строительству, но я совершенно убежден, что это не его функция. Все-таки комитет должен заниматься в первую очередь всем, что связано с бюджетным строительством, бюджетными объектами. Поэтому функции работы с обманутыми дольщиками хорошо бы передать отдельной структуре. Если Смольный соберет в создающееся ГУП хороших специалистов, если с душой подойдет к делу, то все это предприятие ждет успех. Полагаю, что это госучреждение будет заниматься не только дольщиками «Города» — в таком же состоянии сейчас находятся десятки строительных компаний. Просто у «Города» все вскрылось раньше остальных.

Алексей Белоусов, генеральный директор ГПО «НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

— К созданию ГУП для решения проблем дольщиков ГК «Город» пока больше вопросов, чем ответов. Связано это с тем, что

в Комитете по строительству уже имеется структура, которая занимается проблемами обманутых дольщиков. Аналогичные функции будут у ГУП, плюс у данного предприятия будет право на достройку этих объектов. Однако тут возникает финансовый вопрос, за счет каких средств оно будет заниматься строительством. Полагаю, что проще было бы проводить конкурс среди компаний, которые готовы взять на себя функции застройщика проблемных объектов.

Георгий Рыков, генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость»:

— В любом случае надо решать как-то вопрос обманутых дольщиков. Полагаю, что городу надо обратить внимание не только на данный конкретный случай, но и в целом на проблему. Решать ее как-то концептуально и стратегически, чтобы она не повторялась. А то будет вторая, третья компания, плодятся долго-строи, и чиновникам придется все время залатывать дырявое лукошко.

«ПСМ-Классик» отдала объекты

Нина Кутовая / Компания Glorax Development экс-совладельца московского девелоперского холдинга Tekta Group Андрея Биржина достроит в Петербурге дома компании «ПСМ-Классик». В проектах 285 обманутых дольщиков. Инвестиции в достройку составят 3 млрд рублей.

О достигнутой договоренности между руководством компаний «ПСМ-Классик» и Glorax Development по перестройке трех проектов в Петербурге сообщили в Комитете по строительству. «Московский девелопер достроит здания за «ПСМ-Классик» (других строек у этой компании в городе нет). Идет процедура оформления документации. Активная стадия строительства начнется в ближайшее время», – сообщили в пресс-службе комитета.

Генеральный директор Glorax Development Алексей Балыкин информацию подтвердил и сообщил, что речь идет о трех проектах «ПСМ-Классик»: на Гражданском пр., 107 (площадь участка – 0,8 га), на Будапештской ул. (площадь участка – 0,5 га) и Костромском пр. (площадь участка – 0,3 га). «По первым двум адресам есть дольщики – 243 и 42 соответственно. А квартиры на Костромском пр. не продавались. В совокупности в этих проектах распродано 35% жилья», – сообщил он.

Все три проекта, по его словам, находятся на нулевой стадии реализации, и для их достройки потребуется 3 млрд рублей. Общая площадь зданий составит около 60 тыс. кв. м «Для того чтобы вывести эти стройки на уровень минимальной рентабельности, мы на 5% увеличим площадь застройки по сравнению с прежними проектами. Сейчас идет проектирование.

На площадке выйдем в начале 2016 года и планируем построить здания до конца 2017 года», – сообщил Алексей Балыкин. По его словам, никаких преференций от городских властей за участие в этих стройках Glorax Development не получит. «Для нас эти проекты станут опытом социальной ответственности. Возможно, власти учтут это в будущем», – заключил Алексей Балыкин.

У проектов «ПСМ-Классик» долгая и печальная история. Стройки на Граж-

данском пр. и на Будапештской ул. еще в 2000-2002 годах начинала компания «Чесма-инвест». Именно она привлекла денежные средства от 285 дольщиков и не выполнила свои обязательства при строительстве жилых домов. Стройки замерли в 2005 году. А в 2008 году компания «Чесма-инвест» была признана банкротом. Пытаясь спасти ситуацию, Смольный изъясил у банкрота земельные участки по данным адресам и, добавив

Чтобы сделать проекты рентабельными, Glorax Development увеличит площадь застройки на 5% по сравнению с изначально планировавшимися объемами

была основана в 1994 году, на тот момент на ее счету было 120 построенных в регионе домов – прим. ред.). Но с момента покупки участков и до сих пор «ПСМ-Классик» к строительству домов так и не приступил. В 2014 году Игорь Бабич скончался. А в этом году компания получила два десятка исков от кредиторов, а также иск о банкротстве от одного из контрагентов. Эти обстоятельства, судя по всему, и послужили причиной отказа «ПСМ-

Классик» от проектов. Получить комментарии в ТД «Сигма» и «ПСМ-Классик» не удалось.

«Если московский девелопер, который дебютировал в Петербурге только год назад и пока мало известен местной публике, разберется с тяжелым наследием «Чесмы-инвест», это повысит лояльность властей и горожан к компании и наверняка отразится на продажах жилья», – рассуждает начальник отдела продаж УК Docklands Екатерина Запороженко.

«Заявленные объемы застройки во всех трех комплексах на уровне 60 тыс. кв. м – это около 1 тыс. квартир. Думаю, выделить из них 300 квартир дольщикам – не такая уж большая проблема. Остальное можно будет продать по рыночной стоимости 70-90 тыс. рублей за 1 кв. м, выручив около 3,2-3,6 млрд рублей. Если вложения в достройку уложатся в обозначенные 3 млрд рублей, то бизнес получится», – рассуждает исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

справка

Glorax Development входит в фонд Glorax Capital, который в 2013 году создали бывший совладелец Tekta Group Андрей Биржин и бизнесмен Валентин Черныш (по данным СПАРК, они владеют компанией на паритетной основе). В ближайшие три года Glorax Capital намерен собрать более 3 млрд USD на новые проекты не только в сфере девелопмента, но и ИТ. Проектный портфель Glorax Development составляет 700 тыс. кв. м. На счету компании пять реализованных жилых комплексов в Московской области, а также объекты гражданского строительства. В Петербурге с 2014 года компания строит ЖК «Английская миля» площадью 220 тыс. кв. м и до конца года планирует купить в городе еще два проекта на 300 тыс. кв. м жилья.

БЭСКИТ®

23-й год
экспертной деятельности

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

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



РАЗВИТИЕ

РАЗВИТИЕ

razvitie@cds.spb.ru



УПТК ОАО «Метрострой»

ваш надежный партнер

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

МЕТАЛЛОПРОКАТ

КАБЕЛЬ



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

uptk.ru



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

• отдел стройматериалов: 766-14-29

• отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05

• отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

Фото: Никита Демченко



↓
 ЗАО «Никольские ряды» скорректирует проект к августу текущего года

Никольский рынок теряет деловую часть

Михаил Немировский / ЗАО «Никольские ряды», с 2010 года ведущее реконструкцию Никольского рынка на Садовой ул., 62, планирует отказаться от строительства бизнес-центра на внутридворовой территории памятника. Отказ от весомой части проекта в компании объясняют кризисом и низким спросом на офисы. ➤

В ближайшее время ЗАО «Никольские ряды» скорректирует проект приспособления под современное использование Никольского рынка. Эта работа будет закончена к августу текущего года, после чего ее представят на рассмотрение совета директоров компании. Об этом на минувшей неделе рассказал генеральный директор ЗАО «Никольские ряды» Николай Павлов.

По его словам, с большой долей вероятности компания откажется от строительства бизнес-центра площадью 8 тыс. кв. м. Причина, по словам представителей компании, одна – сложная экономическая ситуация в стране и недостаток арендаторов. «Посмотрите на заполняемость нынешних бизнес-центров, они стоят полупустые, главная идея реконструкции – оптимизация затрат», – говорит руководитель компании. При этом инвестор не

планирует отказываться от всего проекта и даже обещает уложиться в сроки строительства. По словам господина Павлова, сейчас на объекте идут работы по усилению конструкций, перекрытий, мансардной части, карнизов – все работы по предотвращению разрушения памятника. Они будут закончены до марта 2016 года. Разрешение на строительство у компании действует до 2017 года, однако корректировка проекта потребует новой экспертизы от КГИОП и выдачи нового разрешения на строительство.

«Якорем» реставрируемого объекта по-прежнему остается гостиница Crowne Plaza на 350 номеров, управление которой возьмет на себя международный оператор Inter Continental Hotel Group; конференц-центр на 3 тыс. кв. м, такой же площади фитнес-центр и подземная 2-уровневая автостоянка на 200 машино-мест. Согласно

проекту, площадь новой застройки должна была составить 17,6 тыс. кв. м, общая площадь здания рынка – 58,8 кв. м. Насколько будут урезаны инвестиции в проект, господин Павлов не уточнил. Напомним, ранее общий объем инвестиций в проект был заявлен на уровне 220 млн USD. Как рас-

справка

Право аренды здания Никольского рынка на Садовой ул., 62, вместе с участком было продано на торгах Фонда имущества в 2010 году за 420 млн рублей. Победителем стало ЗАО «Никольские ряды» (учредителем компании является Федор Морозов и ООО «Холдинговая компания «Сосново», также компания связана с фондом VIVM, основателем которого является Андрей Якунин, сын главы ОАО «РЖД» Владимира Якунина). В июне

сказал Николай Павлов, кредитует проект банк ВТБ.

По всей видимости, компания откажется именно от внутридворовой застройки, против которой выступили градозащитники, после того как на суд общественности были вынесены материалы историко-культурной экспертизы, долгое время представлявшие собой тайну за семью печатями. «Вполне возможно, что мы вообще откажемся от освоения внутренней части и дворовую территорию трогать не будем», – уточняют в компании. Напомним, согласно согласованной экспертизе, во дворе должно было появиться восемь 4-этажных корпусов высотой 14,9 м, которые просматривались над исторической кровлей на участке у Кашина моста через Крюков канал, в северо-восточной части Никольской площади и с Могиловского моста, за что были раскритикованы экспертным сообществом. Дело не только в небесной линии – в соответствии со ст. 5.1 73-ФЗ на территории объектов культурного наследия вообще запрещено строительство капитальных объектов, настаивают градозащитники.

Отказ инвестора от строительства бизнес-центра на территории бывшего Никольского рынка – оправданное и своевременное решение, считает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». «Локация удалена от востребованных сложившихся зон деловой активности, и привлечь арендаторов было бы сложно, учитывая, что спрос на офисные площади сегодня значительно снижен. Особенно остро стоит вопрос с заполняемостью бизнес-центров классов А и В+, – полагает эксперт. – Плотность населения и интенсивность пешеходного и автомобильного трафика микрорайона невысока. Возможно, привлекательность территории мог бы повысить крупный объект социальной инфраструктуры». В свою очередь, вице-президент ГК Leorsa, инвестор БЦ Eightedges Ольга Пономарева уверена, что качественный новый бизнес-центр в центре Петербурга потенциально был бы востребован, так как объем именно новых офисных площадей в районе Садовой-Садовой невелик.

достижения

День строителя – праздник для всех

Никита Демченко / В преддверии профессионального праздника строители по всей стране начали активную подготовку ко Дню строителя. В Санкт-Петербурге в этом году впервые празднование Дня строителя будет открытой площадкой для профессионалов и для жителей Санкт-Петербурга.

В самом центре исторической части города – на территории Кронверкской куртины Петропавловской крепости – 8 августа 2015 года развернется шоу-программа «Построим будущее вместе». Масштаб предстоящего

празднования удивит его участников. Для начала стоит отметить, что праздник будет длиться целый день с 10.00 и до 22.00. Вход для всех желающих свободный. Профессионалы строительной отрасли откроют для горожан тематический парк, в котором будут представлены секции интерактивного вовлечения участников праздника в сложный процесс строительства. Но, безусловно, все будет носить исключительно развлекательный характер – устроить праздник для тех, ради кого строители возводят новые жилые комплексы. Ведущие компании строи-

тельной отрасли, уже ставшие партнерами праздника, пока держат в секрете концепции своих игровых станций. Но обещают много сюрпризов. Желающих подключиться к организации Дня строителя устроители праздника призывают активнее и креативнее подойти к этому вопросу, потому как желающих много, а территория ограничена. Жители Петербурга также смогут узнать подробности о работе строительного блока городского правительства в разрезе «Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга – 2030». В открытом доступе

будут представлены результаты реализации адресно-инвестиционной программы, презентация строящихся объектов социальной инфраструктуры, детских садов, поликлиник и т. п. как за счет городского бюджета, так и счет средств инвесторов. Проект «Сохраняя и приумножая» расскажет о современном состоянии памятников культуры и исторических объектов, а также реставрационных работах, которые проводят власти города и реставраторы, большинство из которых являются учениками уникальной ленинградской школы реставрации, отме-

тившей на днях 70-летний юбилей. Острый вопрос сохранения традиций и передачи профессионального мастерства и на этом общегородском празднике найдет свое отражение. Образовательные учреждения строительной отрасли в доступной форме представят возможности профессиональных колледжей, особенности профориентации в условиях современного рынка. Эта информация будет полезна как нынешним абитуриентам, так и родителям старшеклассников, только еще задумывающихся над выбором профессии. Семьям с детьми придется по душе формат family-day – детская строительная площадка

LEGO, розыгрыши призов, зоны питания – все предусмотрено для комфортного времяпрепровождения. Завершит мероприятие большим праздничным концертом с участием звезд российской эстрады и уникальным представлением шоу Illusio. Подробная информация о ходе подготовки Дня строителя на официальном сайте Комитета по строительству и на www.facebook.com/komstroySPB. Заявки на участие в праздновании принимает оператор праздника – агентство «АРТ-Фестиваль» (тел. (812) 909-59-38). Генеральный информационный партнер – газета «Строительный Еженедельник».

Долгострои «Города» отдадут ГУП

Максим Еланский / Смольный утвердил схему достройки жилых объектов ГК «Город». Согласно ей функции застройщика на себя возьмет специально созданное государственное унитарное предприятие. Предполагается, что в дальнейшем данное ГУП займется объектами и других проблемных строительных компаний. ➔

Власти Петербурга определились с механизмом помощи дольщикам ГК «Город». Достраивать жилые комплексы «Ленинский парк», «Прибалтийский», «Морская звезда» будет государственное унитарное предприятие по договору доверительного управления. Об этом сообщил на последней встрече с дольщиками «Города» вице-губернатор Петербурга Игорь Албин.

«Нам видится, что это наиболее эффективный механизм работы с проблемными долгостроями. Думаю, что до конца июля мы уже выйдем на первый объект. Им станет участок 6 в ЖК «Ленинский парк». В мае следующего года первые дольщики должны получить свои квартиры», — пообещал вице-губернатор.

Чиновник также сообщил, что, вероятнее всего, ГУП будет создано на базе уже действующего муниципального предприятия, которому будут предоставлены новые полномочия. Игорь Албин не пояснил, какая из городских организаций будет преобразована.

Но поскольку у городского бюджета нет лишних денег, предполагается, что ГУП на работы на площадке «Города» наймет подрядчика. Коммерческая организация выполнит основную часть работ в обмен на новые участки в городе и квартиры в строящемся ЖК. Вероятнее всего, подрядчиком в «Ленинском парке» будет «КВС» или «Проммолит». Данные организации уже выполняли подрядные строительные работы на жилых объектах «Города».



Акциями протеста дольщики привлекли к себе внимание чиновников

В Комитете по строительству отмечают, что в настоящее время уже начата процедура определения сметной стоимости объектов ГК «Город» бюджетными учреждениями — компаниями «Управление строительными проектами» и «Центр экспертно-технического сопровождения». Первичная оценка проводится одним из крупнейших проектных институтов города — ОАО «Конструкторское бюро высот-

ных и подземных сооружений». В ведомстве подчеркивают, что в случае успешности вовлечения ГУП в завершение строительства объектов «Города» организация займется и долгостроями других проблемных компаний.

Стоит добавить, что в день встречи Игоря Албина с дольщиками «Города» в офисах организации прошли обыски. Предполагается, что оперативные меро-

приятия связаны с уголовным делом о мошенничестве в особо крупном размере. Оно было возбуждено в мае в отношении неустановленной группы лиц. Обыск проходил и в общественной приемной депутата Госдумы Романа Ванчугова. Данный парламентарий и его родной брат Руслан Ванчугов считаются основателями проблемной строительной компании.

Отметим, что дольщики ГК «Город» к запускаемому чиновниками механизму их спасения пока относятся сдержанно. По словам представителя инициативной группы дольщиков Аллы Андреевой, пока люди не увидят графиков строительства — не проектных, а рабочих, то есть тех, по которым уже будут заходить подрядчики на объекты, — вообще говорить не о чем. «Все, что нам сейчас говорят, примерно и аморфно. Однако когда рабочие графики появятся, необходимо будет отслеживать все пункты их выполнения по каждому объекту. Требовать объяснения задержек, если они будут», — подчеркивает дольщик.

цифра

4912 —

количество дольщиков ГК «Город»

новости «Союзпестрой»

➔ Заседание круглого стола по проблемам малого и среднего бизнеса

3 июня в СПбГАСУ в рамках V Съезда строителей Северо-Запада «Союзпестрой» провел заседание круглого стола «Проблемы развития малого и среднего строительного бизнеса в СЗФО». С основным докладом выступил директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, рассказавший о состоянии и проблемах данного сегмента рынка и о новых нормативных документах в сфере деятельности малого предпринимательства.

Вице-президент союза, генеральный директор ЗАО «Рикэл» А.Ю. Фурман рассказал о сложностях, с которыми приходится сталкиваться компаниям среднего бизнеса в ходе получения разрешений на строительство, кредитов и банковских гарантий.

На мероприятии присутствовали представители компаний малого и среднего бизнеса Санкт-Петербурга, министерств Калининградской и Мурманской областей, региональных отраслевых объединений, а также саморегулируемых организаций СЗФО.

В ходе дискуссии участниками заседания были выработаны рекомендации, которые полностью вошли в итоговую резолюцию съезда.

➔ Делегация «Союзпестрой» на V Съезде строителей Северо-Запада

4 июня в Санкт-Петербурге в Таврическом дворце прошел V Съезд строителей Северо-Запада. В мероприятии приняли участие представители регионов Северо-Западного федерального округа: Санкт-Петербурга, Ленинградской, Калининградской, Вологодской, Псковской, Новгородской и других областей. Обсуждались проблемы строительной отрасли, подводились

итоги работы за прошедшие после предыдущего съезда два года, намечались основные вехи сотрудничества между регионами СЗФО. V Съезд строителей Северо-Запада собрал в Таврическом дворце около 600 участников. «Союзпестрой» на съезд была сформирована делегация в составе 60 представителей. От имени союза с докладами выступили вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан и генеральный директор ЗАО «47 Трест» М.К. Зарубин, которые подняли острые проблемы строительного комплекса города.

➔ Рабочая встреча с вице-губернатором И.Н. Албиным

8 июня состоялась рабочая встреча руководства «Союзпестрой» с вице-губернатором И.Н. Албиным по вопросам развития строительного комплекса города.

На встрече были затронуты следующие вопросы: фактическая недоступность участия компаний малого бизнеса в программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов Санкт-Петербурга; основные проблемы строительного комплекса Санкт-Петербурга: разработка нового Генерального плана города, борьба с монополизмом, развитие конкуренции, потребность в инженерной подготовке территорий городом в целях строительства социального жилья.

Вице-губернатору были представлены предложения «Союзпестрой» в части решения указанных проблем.

➔ «Мы помним, мы гордимся»

Инициатива «Союзпестрой» совместно с журналом «СТО» издательского проекта «Мы помним, мы гордимся», направленного на сохранение исторической памяти о под-

виге ленинградских строителей, участвовавших в восстановлении города после Великой Отечественной войны, поддержана вице-губернатором И.Н. Албиным, который подчеркнул значимость проекта и высказал мнение о необходимости привлечь к данной инициативе компании строительного комплекса города с целью сбора и объединения разрозненных архивов и воспоминаний в единый проект для сохранения истории строительства Санкт-Петербурга.

➔ Экскурсия на строительство футбольного стадиона «Зенит-Арена»

9 июня в продолжение программы посещений наиболее интересных строительных объектов для специалистов компаний, входящих в «Союзпестрой», по просьбам компаний союза состоялась повторная экскурсия на строительство футбольного стадиона в западной части Крестовского острова. Как и в первый раз, экскурсия была организована дирекцией союза по индивидуальной договоренности с Департаментом проектирования и строительства стадиона СПб ГКУ ФКСИР при Комитете по строительству.

➔ Заседание общественного совета при КРТИ

22 июня состоялось очередное заседание общественного совета при КРТИ под председательством вице-президента, директора «Союзпестрой» Л.М. Каплана. На мероприятии, в котором приняли участие представители трех комитетов правительства Санкт-Петербурга, обсуждался вопрос корректировки РНП. Основным докладчиком выступил директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр транспортного планирования» Р.А. Тертерян, его оппонентом — директор Центра экспертиз ЭКОМ

А.С. Карпов. В результате дискуссии было принято решение о создании специальной рабочей группы по выработке конкретных предложений по данному вопросу.

Кроме того, на заседании были подведены итоги решения поднятого еще в 2014 году вопроса о проблеме согласования проекторвичком планировочных решений с ГИБДД: данное согласование признано избыточным и в ближайшее время будет отменено.

➔ Общественный совет по малому предпринимательству

29 июня в Смольном прошло заседание общественного совета по малому предпринимательству при губернаторе Санкт-Петербурга, на котором обсуждались основные проблемы и барьеры для развития малого и среднего бизнеса в Санкт-Петербурге, в том числе и в системе ЖКХ. Вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан напомнил о необходимости в целях поддержки компаний малого бизнеса воспользоваться правом проведения торгов по госзаказу без обеспечения исполнения контракта, а также распространить аналогию с ним на организуемые в городе торги по капремонту, предназначенные в основном для малых и средних строительных компаний города, остро нуждающихся в поддержке. Кроме того, спикер представил новому вице-губернатору в сфере ЖКХ Н.Л. Бондаренко проведенный «Союзпестрой» анализ документации торгов по капремонту 2015 года, показывающий фактическую невозможность участия в данной программе компаний малого бизнеса.



Старая школа сохраняет традиции

Максим Еланский / До конца года в Петербурге будет отреставрировано 86 исторических объектов. ➔

На прошлой неделе в Петербурге прошла серия мероприятий, посвященных Дню реставратора и 70-летию ленинградской школы реставрации. В том числе Союзом реставраторов Петербурга при поддержке СРО НП «БСК» была проведена научно-практическая конференция, на которой обсуждались проблемы сохранения культурного наследия. Информационным партнером мероприятия стала газета «Строительный Еженедельник».

Председатель КГИОП Сергей Макаров, открывший конференцию, подчеркнул значимость ленинградской школы реставрации для города. По его словам, заложенные ею традиции позволяют демонстрировать превосходные результаты сохранения памятников и по настоящий день. «Послевоенный Ленинград являлся городом – локомотивом восстановления исторических объектов. Сейчас нам важно не потерять те наработки, которые использовались в советские годы», – отметил он.

По словам чиновника, в этом году по городской целевой программе к реставрации подготовлены 86 различных исторических объектов. В том числе завершится реставрация Князь-Владимирского и Смольного соборов, продолжатся работы по реставрации буддийского храма в Приморском районе и Юсуповского дворца. Всего на проведение реставрационных работ на городских объектах в этом году выделено 2,7 млрд рублей, хотя изначально предполагалось 3 млрд. Причины сокращения финансирования – общее урезание бюджета.



Реставраторы надеются на тесное сотрудничество с властями города

Глава КГИОП напомнил, что конкурсы на проведение реставрационных работ проходят с ограниченным количеством участников. Предпочтение отдается подрядчикам, уже имеющим опыт работ, в том числе использующим традиции ленинградской школы реставрации.

Председатель совета Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина добавила, что государственные заказы являются важной составляющей нормальной деятельности организаций реставрационной отрасли, так как в рамках только рыночных условий им выжить сложно.

«Для любого бизнеса главным является один закон – это закон получения прибыли. Для предприятий, которые работают на реставрационном рынке, это неприемлемо, и соблюдение этого правила невозможно без нарушения всех остальных законов, которыми коммерческое предприятие, работающее в этой области экономики, должно руководствоваться», – считает Нина Шангина.

Недопустимо иметь иллюзию, добавляет специалист, что коммерческие заказы на объектах культурного наследия, принадлежащих частным лицам, решат финансовые проблемы реставраторов. К сожалению,

КСТАТИ

Подведены итоги конкурса среди реставраторов «Лидер Балтийского объединения», организованного СРО НП «БСК» по двум номинациям. «Лучшая семейная династия реставраторов»: I место – династия Волиновых (ЗАО «Ремфасад»); II место – династия Мацишиных (ООО «Петербургская реставрационная компания»); III место – династия Матюшкиных (ООО «МАТИС»). «Лучший по профессии «кровельщик»: I место – Дмитрий Круглов (ООО «Лепин Энтерпрайз»); II место – Олег Чибисов (ЗАО «Фасадремстрой»); III место – Виолетта Антоха (ООО «Лепин Энтерпрайз»). Призом зрительских симпатий награждена династия Булыгиных (ЗАО «Ремстройфасад»), грамотой Комитета по строительству Санкт-Петербурга – династия Мозговых-Щедровых (ООО «РМ «Наследие»).

можно констатировать, что большинство таких заказчиков не способны вести дела честно и не оплачивают выполненные работы в полном объеме и в срок.

Специалисты реставрационной отрасли также сетуют, что в последние десятилетия в профессию почти не шла молодежь. Средний возраст реставратора составляет больше 50 лет. Изменения начали происходить только 2-3 года назад. В средних профессиональных и высших учебных заведениях начал формироваться четкий повышенный спрос на профессии, связанные с реставрационной отраслью.

7 июля отмечает День рождения Владимир Борисович Кобзаренко, директор СРО НП «Строители Ленинградской области»

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ!

Примите искренние поздравления с Днем рождения!

Пусть Ваши личные качества и плодотворная деятельность упрочат Ваш авторитет среди друзей и коллег. Талант организатора и уверенность в своих силах позволят быть всегда на профессиональной высоте. Пусть отличное настроение, неизменный оптимизм и удача всегда будут Вашими верными спутниками. Крепкого здоровья, семейного счастья и благополучия Вам и Вашим близким.

БСК
ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА

С уважением, председатель совета директоров ЗАО ПСГ «Бик»
Николай Петрович Ботка

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

6 июля
Вадим Леонидович ПЕРСОВ,
генеральный директор
ООО «Межрегиональная
Негосударственная Экспертиза»

Пётр Фёдорович СЕРГУШИН,
управляющий компанией
ООО «Метрокомполит СПб»

8 июля
Виталий Николаевич ЗЕНЦОВ,
директор ГУП «Ленинградспроекта»

10 июля
Михаил Михайлович ПОСОХИН,
президент НОПРИЗ

Не забыли поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Частные перспективы реставраторов

Роман Русаков / В центре Петербурга практически не осталось свободных участков под застройку. Для расширения предложения в районах исторической застройки в арсенале инвесторов остается лишь реконструкция, а так как большинство объектов находится под охраной, роль профессии реставратора может в ближайшие годы вырасти. ➔

Как правило, старинные здания приспособляются под гостиничные проекты (как, например, приобретение корейским инвестором Lotte Group проекта «Исаакиевская ассамблея» на Исаакиевской площади) и офисные объекты (штаб-квартиры, представительства, бизнес-центры).

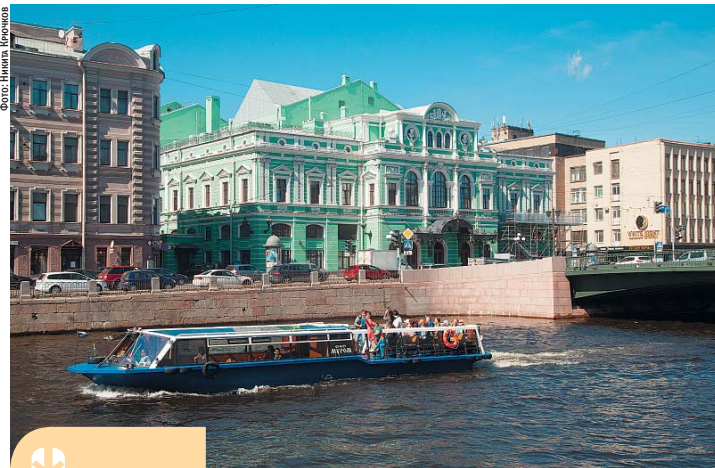
Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag, говорит: «Реставрация исторических зданий является одним из наиболее дорогостоящих мероприятий. Так, при проведении реконструкции объекта затраты на 1 кв. м могут составить от 500 до 1 тыс. USD, при реставрации – от 1 тыс. до 1,8 тыс. USD. Принципиальным отличием этих видов строительных работ является то, что при реконструкции девелоперы вносят изменения в функциональные качества зданий, реставрация же подразумевает восстановление исторического облика объекта».

Неоценимый вклад

Тимур Нигматуллин, аналитик ИХ «Финам», уверен, что оценить затраты на реставрацию сложно: «Скорее можно говорить лишь о примерной сумме, в объеме которой выполняются работы. Я оцениваю ежегодный объем работ такого рода в несколько миллиардов рублей. При этом показатель может сильно меняться от года к году в зависимости от состояния госбюджета и работы над крупными проектами. Например, реставрация Большого театра в итоге составила более 1 млрд USD.

Стоимость реставрации сильно зависит от конкретного объекта. Обычно стоимость работ за 1 кв. м площади составляет менее нескольких сотен тысяч рублей. Впрочем, в особо сложных случаях она может превышать 1 млн рублей на 1 кв. м (тот же Большой театр). Реконструкция часто обходится значительно дешевле».

Анна Сигалова, заместитель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге, при этом отмечает: «В историческом центре города фактически не осталось вакантных земельных участков или зданий под снос (которые бы не являлись объектами КГИОП или историческими), для того чтобы реализовать новое строительство. Реалии таковы, что если есть даже призрачная возможность снести здание, девелопер будет стремиться сделать это до



Изначально стоимость работ по реконструкции БДТ составляла 1,4 млрд рублей. Однако уже в ходе реставрации здания обнаружились изъяны, которые увеличили стоимость работ более чем в четыре раза

Если есть даже призрачная возможность снести здание, девелопер будет стремиться сделать это до последнего

последнего. Безусловно, при прочих равных новые строительство предпочтительнее для девелопера/инвестора и с точки зрения минимизации затрат на реализацию проекта, максимизации площадей и качественных характеристик будущего проекта. Однако зачастую уникальность и статусность места перевешивают, и девелоперы готовы вписываться в сложные с точки зрения охранных обязательств и затрат проекты».

Юридическая тонкость

Юристы отмечают, что работа в историческом центре регулируется определенными юридическими нормативами.

Евгений Дружинин, руководитель практики «Недвижимость и строительство» компании «Максима Лигал», подчеркивает, что объект культурного наследия (памятник истории и культуры) и историческое здание носят разный правовой

статус. «Первое – это особый объект регулирования законодательства об объектах культурного наследия. Второе – придумка властей Санкт-Петербурга, которые решили, что помимо памятников охранять также необходимо любые здания до 1917 года постройки независимо от их исторической ценности. То есть памятник – это особый объект гражданского оборота, тогда как историческое здание – это обычное здание, особенности регулирования деятельности в отношении которого установлены в Санкт-Петербурге», – уверен господин Дружинин.

Требования к порядку выполнения работ на памятниках содержатся в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Об исторических зданиях говорит Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на

территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

В отношении объектов культурного наследия могут выполняться только работы по их сохранению. Видами работ по сохранению являются консервация, ремонт, реставрация или приспособление объекта культурного наследия для современного использования. «Иногда говорят, что приспособление может быть осуществлено путем реконструкции памятника, но это не совсем верно. Деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» отнесена к лицензируемым видам деятельности. Такая деятельность выполняется реставраторами», – разъясняет юрист.

В отношении же исторических зданий выполняются работы по реконструкции, для которых требуется получение обычного допуска СРО (и, соответственно, хватает обычного строительного образования). «Тогда как в указанном законе Санкт-Петербурга установлен ряд ограничений, связанных с производством работ на исторических зданиях. Так, например, в охранной зоне объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, запрещен снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением разборки аварийных конструкций. Естественно, объем разрешений и согласований в одном и в другом случаях отличается существенным образом», – резюмирует господин Дружинин.



Средняя стоимость работ по реконструкции и реставрации зданий, USD/кв. м

Реконструкция	Реставрация
1000	1800

Источник: Besag

НОВОСТИ

➔ **ГК «С.Э.Р.» заключила договор генерального подряда на выполнение полного комплекса строительно-монтажных работ по проекту ЖК «Усадьба на Ланском», расположенного на пр. Энгельса, 2. Договор подписан между застройщиком комплекса ООО «БП Истейт-Ланское» (входит в состав ГК «С.Э.Р.») и ЗАО «Проммонолит». ЗАО «Проммонолит» – петербургская компания, работающая на строительном рынке уже более 20 лет. Среди ее объек-**

тов – административные здания, жилые комплексы, малозэтажные ЖК. Многие из них специалисты относят к разряду уникальных. Генподрядчик выбран на основе тендера», – рассказывает генеральный директор ООО «БП Истейт-Ланское» Людмила Бережная. Жилой комплекс бизнес-класса «Усадьба на Ланском» будет представлять собой 11-этажный монолитно-кирпичный особняк в стиле сталинского ампира. Общая площадь здания составит 17 тыс.

кв. м. Всего в жилом комплексе предусмотрено чуть больше 200 квартир. Объем инвестиций в проект – более 1,5 млрд рублей. Срок ввода в эксплуатацию – II квартал 2017 года.

➔ **В связи с завершением строительства новой канализационной сети все ограничения движения транспорта на площади Репина и прилегающих улицах сняты, сообщает петербургский Водоканал. Новая канализационная сеть позволила закрыть прямой**

выход сточных вод в реку Фонтанку. Коммуникации проложены на глубине 3 м по Лощманской ул., площади Репина и пр. Римского-Корсакова.

➔ **Жилищный комитет объявил конкурс на замещение вакантной должности генерального директора специализированной некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Бывший генеральный**

директор фонда Дмитрий Локтаев покинул пост 16 июня 2015 года, подав заявление об увольнении по собственному желанию. Исполняющим обязанности генерального директора фонда с 1 июля является Дмитрий Новиков. Конкурс пройдет в два этапа: 31 июля специальная комиссия оценит кандидатов на основании представленных ими документов об образовании и осуществлении трудовой деятельности, после этого кандидаты пройдут собеседование.

➔ **«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» начала строительство и вывела на рынок квартиры в двух домах жилого комплекса комфорт-класса «София» во Фрунзенском районе. Как сообщили «АСН-инфо» в компании, реализация квартир стартовала в многоэтажных домах № 11 и 19. В доме № 11 запроектировано 240 квартир. Дом № 19 рассчитан на 332 квартиры. В эксплуатацию эти объекты будут введены в IV квартале 2017 года.**

➔ **Единая государственная реставрационная компания** может быть создана к 2016 году в России. Об этом сообщил председатель совета директоров ОАО «Реставрационные компании» Андрей Аристархов. По его словам, реставрационная компания будет создана на базе Спецпроектреставрации, МНРХУ и Центрреставрации. Господин Аристархов выразил надежду, что будет создан совет директоров компании, куда войдут самые яркие представители реставрационного сообщества. «Мы считаем, что создание единой компании позволит объединить и сохранить потенциал государственных всей компаний. От этого шага будет польза реставрационной отрасли», – отметил замминистра культуры РФ Григорий Пирумов.

➔ В Петербурге завершен капитальный ремонт Лопухинского сада, расположенного между ул. Академика Павлова, Каменноостровским пр. и рекой Малая Невка. 1 июля приемочная комиссия приступила к проверке качества выполненных работ. После приемки, ориентировочно в конце июля, обновленный Лопухинский сад будет открыт для посетителей. В ходе работ в парке были выполнены работы по оздоровлению деревьев, 115 деревьев было спилено, произведена компенсационная посадка деревьев, высажено свыше 4 тыс. кустарников. Кроме этого, в ходе капитального ремонта в саду отреставрированы цоколи и отреставрировано 594,17 пог. м оград. Обустроены пешеходные дорожки и площадки с набивным покрытием на площади 9056 кв. м. Новое травобезопасное покрытие сделано и на участке детского игрового комплекса. Высажены цветы и разбиты газоны, сообщает Комитет по благоустройству. Кроме того, в рамках работ по капремонту было восстановлено валунное крепление береговой линии внутреннего водоема, береговые откосы. Отреставрированы береговая линия реки Малая Невка, гранитные спуски к воде, металлический мост, терраса и центральный вход. Лопухинский сад является объектом культурного наследия регионального значения, поэтому все работы проводились под контролем КГИОП. Подрядчик ООО «НПО «РАНД» после получения всех согласований и разрешений в соответствии с государственным контрактом приступил к выполнению работ по капитальному ремонту в феврале 2014 года. Силами ГУП «Мостотрест» на территории сада проведен ремонт деревянного моста. Также произведена очистка внутреннего водоема от донных отложений.

➔ **Фонд имущества Санкт-Петербурга продал на торгах** объекты незавершенного строительства, являющиеся городским имуществом. Недострой расположены на ул. Композиторов, 32, лит. А (площадь застройки – 209,3 кв. м) и на ул. Композиторов, 32, лит. Б (площадь застройки – 414,3 кв. м) с земельным участком площадью 2405 кв. м, степень готовности объектов – 68%. Как отметили в фонде, начальная цена продажи лота составляла 18 млн рублей, в ходе торгов выросла до 26,6 млн рублей. Вид разрешенного использования земельного участка – для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса).

Профессиям пропишут стандарты

Максим Еланский / Российские власти завершают разработку национального справочника профессий. В него войдут самые востребованные и перспективные профессии, будут определены стандарты и требования к ним. Поддержку в формировании строительного раздела справочника оказывает НОСТРОЙ.

До конца июля Министерство труда РФ подготовит проект национального справочника востребованных и перспективных профессий на рынке труда. В сентябре окончательный вариант документа будет представлен президенту страны Владимиру Путину, по поручению которого он создавался. Ожидается, что одновременно со справочником вступит в действие закон о профстандартах для приема на работу.

Никого не забыть

Помощь в формировании строительного раздела справочника оказывает НОСТРОЙ. В настоящее время Национальное объединение строителей проводит в регионах заседания круглого стола с игроками рынка и специалистами учебных заведений, которые готовят для отрасли квалифицированные кадры. Одно из таких мероприятий прошло и в Петербурге в СПбГАСУ.

По словам вице-президента НОСТРОЙ Александра Ишина, в этом году исполняется год Совету по профессиональным квалификациям в строительстве, созданному на базе НОСТРОЙ решением Национального совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям. За год проведена огромная работа – практически завершена разработка всего перечня профессиональных стандартов в области строительства как по рабочим кадрам, так и по ИТР. При этом, подчеркнул Александр Ишин, разработка и внедрение профессиональных стандартов, а также отраслевых рамок, организация мониторинга рынка труда не ложатся грузом на плечи государственного бюджета, а финансируются из бюджета НОСТРОЙ, то есть за счет средств самих строителей.

В рамках создаваемого сейчас справочника профессий будут выделены 50 наиболее перспективных и востребованных профессий. К ним определят стандарты и требования, на которые и смогут ориентироваться работодатели. В целом справочник позволит органам власти, организациям, образовательным учреждениям совершенствовать кадры и повышать их профессионализм.

«Даже в достаточно консервативной строительной отрасли меняются технологии, образовательные стандарты. А значит, актуальность создания такого справочника очень высокая, так как на него ориентируется и законопроект о единой системе сертификации персонала. В свою очередь, НОСТРОЙ готов оказать помощь в его разработке», – отметил Александр Ишин.

мнение



Надежда Прокопьева, начальник управления профессионального образования НОСТРОЙ:

➔ Невозможно повысить качество строительства, если не заниматься прицельно подготовкой рабочих кадров. Национальное объединение строителей серьезно подходит к решению этой задачи. В частности, НОСТРОЙ проводит конкурс рабочих профессий «Строймастер», который вошел в утвержденный правительством план мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профес-



Эксперты считают, что внедрение профессиональных стандартов назрело давно

Сегодня начинается новый этап работы, добавил он, связанный с сертификацией персонала, с внедрением этой системы. В 2015 году пилотный проект по сертификации персонала в строительной отрасли по распоряжению правительства планируется реализовать в 10 регионах страны, НОСТРОЙ в соответствии с распоряжением должен в этом году сертифицировать 300 человек на соответствие профессиональным стандартам.

Председатель профсоюза работников строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области Георгий Пара также считает, что какая-то унификация профессий на рынке труда давно необходима. «По сути, сейчас нет никакой общей статистики о потребностях в профессии. Отсюда и неадекватное отношение работодателей. Сейчас им дешевле нанять мигрантов. Если появятся какие-то стандарты, то человек без специального образования не сможет работать на стройке. Главное при составлении справочника – никого не забыть. Чтобы при работе над документом были учтены все профессии отрасли», – делает выводы глава профсоюза.

Образовательный казус

Стоит добавить, что представители профессиональных учреждений, кадровые специалисты крупных строительных компаний пока настороженно относятся к введению профессиональных стандартов и появлению справочника профессий. Они полагают, что новшество может стать очередной профанацией власти с действующим механизмом его исполнения.

Кроме того, теоретики и практики признаются, что у каждого из них своя точка зрения на то, что должен знать и уметь выпускающийся из учебного заведения специалист. По словам директора колледжа метростроя Александра Филатова, многих работодателей не устраивают сроки обучения молодых людей. «Если крупные статусные строительные компании как-то еще следят за тем, кого набирают, то многим другим организациям все равно. Поэтому они и набирают мигрантов. При таком раскладе непрофессиональная рабочая сила была, есть и будет», – полагает он.

По мнению заместителя директора компании «КВС» Натальи Виноградовой, в настоящее время обучение в средних специальных учебных заведениях, да и в вузах перестало носить прикладной характер. Человек на практике не может применить знания, так как не знает даже, как включить то или иное оборудование. «Сейчас действительно не хватает квалифицированных кадров. Найти «золотые руки» в простые профессии мы не можем, так как их попросту нет», – делает критичные выводы специалист.

Начальник отдела персонала «Сэтл Сити» Лидия Барминова добавляет, что кадровая дилемма сейчас стоит и в разделение высшего образования на бакалавриат и магистратуру. «К примеру, приходит ко мне молодой человек с незавершенным высшим образованием, но с дипломом. Я не знаю, что с ним делать, так как для некоторых работ полученных им знаний недостаточно. Хотелось бы, что в разрабатываемых профессиональных стандартах был решен этот вопрос», – отмечает она.



интервью

Сергей Иванов: «Темпы строительства жилья в районе неуклонно снижаются»

Михаил Немировский / Глава администрации Кировского района Сергей Иванов рассказал, как продвигается в Кировском районе реализация программы реновации, и о потенциале Канонерского острова.

– Каковы темпы жилищного строительства в районе?

– В последние годы темпы строительства жилья в районе снижаются в связи с отсутствием территорий, пригодных для застройки. Сейчас в районе продолжается строительство двух жилых домов, которое было начато еще в 1990-х годах. Это объект на пересечении пр. Маршала Жукова и ул. Солдата Корзуна (корп. 1-8 в квартале 4Б), планируемый срок ввода – 2015 год. Единственным до конца не решенным вопросом остается срок строительства детского сада, который по инвестиционным должен быть построен на соседнем участке. Наша позиция совпадает с позицией Комитета по строительству – на момент ввода жилья детский сад должен быть возведен. Жилье строится и на Двинской ул., 8. Дом строится на месте снесенного аварийного общежития. Кроме того, в текущем году в районе планируются к сдаче еще четыре жилых дома общей жилой площадью 57,5 тыс. кв. м. Более 10,8 тыс. кв. м будет введено в квартале 2А Ульянки (8-й и 9-й корпуса), 17,6 тыс. кв. м – это дом на Дачном пр., 21. Начато строительство жилых домов на Севастопольской ул. и на пр. Народного Ополчения. Напомню, что в соответствии с концепцией Генплана Санкт-Петербурга градостроительная политика направлена в первую очередь на реконструкцию и обновление неэффективно застроенных территорий. Поэтому главная роль в строительстве жилья в Кировском районе в ближайшие годы будет определяться развитием застроенных территорий.

– При этом часть территорий в районе, отданных под проекты реновации, в Смольном относят к разряду проблемных, в том числе из-за отсутствия стартового пятна. Будут ли предложены инвестору альтернативы?

– Действительно, процесс реновации идет с переменным успехом. Так, например, в рамках проекта реновации кварталов 2А и 2Г района Ульянка, где инвестором выступает ООО «Воин-В», завершено строительство ЖК «Бенуа» на ул. Лени Голикова, 15, корп. 5. В этом проекте инвестор передал в госсобственность 20 квартир общей площадью 1094,2 кв. м для предоставления по договорам социального найма и пять квартир общей площадью 250,9 кв. м для переселения собственников. В настоящее время застройщиком ведется строительство двух домов на ул. Лени Голикова, в которых планируется к передаче большая часть квартир для расселения двух домов по ул. Лени Голикова – дом № 23, корп. 4, и дом № 23, корп. 5. Вместе с тем строительство жилых домов на пр. Стачек, участок 249.1 (у дома № 220, корп. 3) и на ул. Лени Голикова, уч. 145 (у дома № 15, корп. 3) приостановлено по решению суда.



Отмечу, что второй инвестор – ООО «СПб Реновация» – так и не приступил к реализации программы реновации в кварталах 5 района Дачное, 6 района Ульянка, 7, 8, 9 района Автово. На территории Нарвской заставы ООО «СПб Реновация» сейчас ведет работу по организации сноса расселенного аварийного дома по ул. Зои Космодемьянской, 6, корп. 2. Участок под данным домом входит в число участков первой очереди реализации программы. Кроме того, в данный момент мы завершаем расселение жилых домов по адресам: Турбин-

– Борьбу с инвестором ведет группа лиц, проживающая в домах, не подлежащих сносу и расположенных на территории квартала 2А района Ульянка. Этой группой действительно инициирован ряд судебных процессов, направленных против реализации программы развития данной территории, то есть против строительства жилья и расселения жителей, проживающих в «хрущевках». Часть процессов разрешилась в пользу города, в чем-то выиграли градозащитники. Но хочу подчеркнуть, что реализация данной программы продолжается.

Канонерский остров подходит, например, для инвестиционных проектов, формирующих витрину города с воды

ная ул., 9, и Оборонная ул., 15. Дом № 11 по Турбинной ул. планируется расселить до конца 2016 года. После окончания расселения инвестор приступит к формированию земельного участка для начала строительства в квартале. Дело в том, что на территории Нарвской заставы свободные земельные участки есть. И на совещании районной комиссии по развитию застроенных территорий еще в ноябре 2014 года инвестору было выдано предписание в 2015 году начать работы по проектированию жилых домов. Но ООО «СПб Реновация» эти работы так и не начало.

– В июне градозащитники проиграли суд «Воину-В». Можно ли сказать, что теперь борьба за Ульянку закончена?

– Как обстоит дело с земельными пятнами под застройку? Есть ли резерв для нового строительства?

– Кировский район имеет исторически сложившуюся плотную застройку, а все свободные территории мы стараемся резервировать под строительство социальных объектов. Например, с торгов уйдет объект незавершенного строительства на ул. Васи Алексеева у станции метро «Кировский завод». Здесь предполагается строительство спортивного комплекса. Кроме того, для реализации перспективных инвестиционных мы предложили Комитету по инвестициям ряд участков. Это депрессивная территория у железнодорожной станции Броневая. Площадка в 90 га требует развития с учетом проектирования станции метрополитена «Броневая». Инвестиционно привлекательной может быть припортовая зона в 20 га от пр. Маршала Жукова до территории порта. Она может быть отдана для развития инфраструктуры Морского порта. Под эти же цели может быть задействована территория бывшего золототвала ТЭЦ-14 «Первомайская» площадью примерно 55 га.

– В прошлом месяце во время второго чтения поправок в Генплан депутаты отказались от создания на Канонерском острове парка. Как, на ваш взгляд, оптимально использовать эту территорию?

– Канонерский остров подходит, например, для инвестиционных проектов, формирующих витрину города с воды, например для создания туристической зоны со строительством на острове гостиниц для людей, прибывающих морем. Однако здесь стоит учитывать, что сегодня единственная дорога, ведущая на остров, проходит через туннель. Поэтому развитие территории возможно только при условии развития транспортной инфраструктуры острова. Не стоит забывать, что согласно Стратегии-2030 Канонерский остров входит в юго-западную экономическую зону, основным направлением деятельности в которой является развитие судостроения и промышленного пояса, развитие территории Большого морского порта, реконструкция жилого фонда первых массовых серий, развитие инфраструктуры и общественно-деловых функций в новых районах застройки.

цифра

110 га

земли предложила администрация района для реализации инвестпроектов

– Дело осложнялось и ситуацией с земельными участками под «инженерию», которые вдруг оказались в границах ЗНОП.

– В соответствии с существующим регламентом в мае 2015 года состоялись заседания районной и городской рабочей группы по подготовке предложений по корректировке перечня территорий зеленых насаждений общего пользования и внесению изменений в закон о ЗНОП. Большинство голосов было принято решение о необходимости исключения из границ ЗНОП № 5207, то есть сквера северо-восточнее дома № 220, корп. 3, по пр. Стачек, существующих проездов и территории, необходимой для прокладки инженерных сетей. Окончательное решение остается за Законодательным собранием.

инфраструктура

Старый север и спальный юг

Денис Кожин / По составу и качеству жилищного фонда Кировский район можно разделить на две части – северную и южную. Северная часть более старая, а южная представляет собой спальный район. ➔

Площадь Кировского района – 4,8 тыс.га. Согласно последним данным, полученным в результате Всероссийской переписи населения, в Кировском районе проживает 334,7 тыс. жителей.

Старая, северная часть района – район Нарвских ворот и Кировского завода – промышленная, жилые кварталы со всех сторон зажаты предприятиями, поэтому экологическая обстановка в районе неоднозначная. «С другой стороны, на юге благодаря зеленым насаждениям (они составляют до 40% от всей площади жилых массивов) и отдаленности от промышленных предприятий и основного автомобильного трафика экология более чем удовлетворительная: воздух чистый, почвы и грунтовые воды загрязнены слабо, радиация и уровень шума в норме», – рассуждает маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Транспортное сообщение в Кировском районе неплохое, в центр и другие части Санкт-Петербурга можно попасть, используя любую из пяти станций метро: «Кировский завод», «Автово», «Нарвская», «Ленинский проспект» или «Проспект Ветеранов». Однако метрополитен в Кировском районе перегружен – один только «Проспект Ветеранов» является одной из самых загруженных станций метро в городе в часы пик, но и в остальные часы станция вмещает явно больше людей, чем это изначально предполагалось.

Неравномерный транспорт

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», отмечает: «Транспортная инфраструктура развита неравномерно. С одной стороны, на территории расположены пять станций метро. С другой стороны, западная часть района находится в удалении от данного вида транспорта, а также существует проблема загруженности первой линии метрополитена. В перспективе строительство новых линий должно решить проблему. Таким образом, стоимость недвижимости может получить небольшой дополнительный драйвер роста».

«Шестая ветка Петербургского метрополитена находится на стадии строительства. В районе до 2025 года предполагается строительство станций «Путиловская» и «Юго-Западная». Они должны разгрузить станцию «Автово», – отмечает Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

Основной транспортной магистралью является пр. Стачек, пересекающий район



На юге района около 40% территории занято зелеными насаждениями

с севера на юг. «Плотность автомобильного трафика по нему и вне часа пик довольно серьезная, а уж утром и вечером на Стачек просто не пробиться. Пр. Ветеранов, Ленинский пр., Трамвайный пр., Автовская ул. и ул. Трефолева также принимают на себя громадный автомобильный поток, что приводит не только к пробкам, но и к постоянному разрушению дорожного покрытия. Это объясняется еще и тем, что в Кировском районе очень плотное движение именно грузового транспорта – сказывается близость Большого порта», – продолжает госпожа Беляева.

Основные перспективы развития улично-дорожной сети и, как следствие, улучшение транспортной ситуации в районе связаны со строительством центрального участка ЗСД

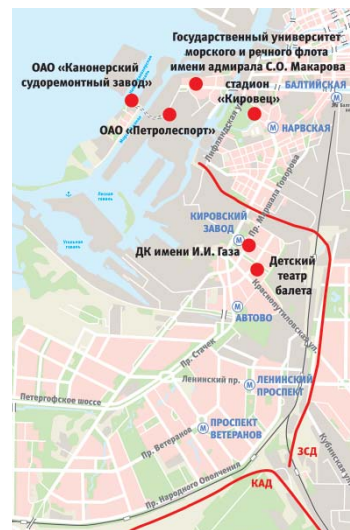
ЗСД как стимул для развития

Среди успешно реализованных на сегодня проектов можно назвать строительство южной части Западного скоростного диаметра, решившего часть транспортных проблем в Кировском районе. Кроме того, на территории района находятся железнодорожные станции пригородных электричек: Ульянка, Ленинский проспект, Дачное и Броневая.

Наталия Киреева добавляет: «Южный участок ЗСД позволяет существенно улуч-

шить транспортную ситуацию в Кировском и Кировском районах Санкт-Петербурга, разгрузив от чрезмерной нагрузки Митрофаньевское шоссе, Кубинскую и Краснопутиловскую ул., а также пр. Стачек. Также южный участок трассы обеспечивает полноценное транспортное обслуживание Морского порта Санкт-Петербурга и Петролеспорта и позволяет вывести грузовой автотранспорт на федеральные автодороги, в обход городской улично-дорожной сети».

Основные перспективы развития улично-дорожной сети и, как следствие, улучшение транспортной ситуации в районе



В составе данного участка предусмотрено возведение в акватории Невской губы уникальных мостовых сооружений: двухъярусного моста через Морской канал с высотой судоходного габарита 52 м и длиной центрального пролета 168 м; вантового моста через Корабельный фарватер над рекой Большой Невой с высотой подмостового габарита 35 м и длиной центрального пролета 320 м; экстрадозного моста через Петровский фарватер с высотой подмостового габарита 25 м и длиной центрального пролета 220 м. «Предполагается строительство транспортной развязки, которая обеспечит связь ЗСД с первым и вторым районами порта и ОАО «Петролеспорт» и ОАО «Канонерский судоремонтный завод», – уточняет госпожа Киреева.

Все для трудового народа

В Кировском районе очень развита социальная инфраструктура. «Это наследие еще советской эпохи, когда о рабочем классе (а именно эта категория населения исторически является преобладающей для района) очень заботились. Здесь находится 50 образовательных учреждений: средние школы, лицеи, гимназии, коррекционные интернаты, множество детских садов», – рассказывает госпожа Беляева.

Среди высших учебных заведений можно выделить Университет водных коммуникаций, Институт экономики и финансов, Институт целлюлозно-бумажной промышленности и Балтийский технический университет. Есть также ряд научно-исследовательских учреждений и учреждений среднего профессионального образования.

В районе достаточно много спортивных учреждений: оздоровительный комплекс «Прибой», стадион «Кировец», спорткомплекс «Бирюза», «Планета Фитнес» и многие другие. Для любителей посещать культурные мероприятия открыты Детский театр балета, детский кукольный театр «Бродячая собака», театрально-концертный зал «Время», ДК имени И.И. Газа, несколько музеев.

Здесь находятся 23 поликлиники, множество лечебных учреждений различного профиля, территориальный центр социальной защиты населения, хоспис для смертельно больных людей и множество других медицинских заведений.

кстати

Кировский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга, выходит к берегу Невской губы Финского залива. На севере граница с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофка и площади Стачек, на востоке – с Московским районом по линии железной дороги на город Ломоносов, на юге – с Красносельским районом по пр. Маршала Жукова и реке Красненькая. В состав района входят исторические местности: Нарвская застава, Автово, Дачное, Ульянка и восточная часть Лигово, а также острова Невской губы – Гутуев, Канонерский и Белый.

мнение



Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость»:

– Инфраструктура в районе развита довольно хорошо. Есть школы, детские сады, больницы, поликлиники, торговые центры. Ленинский пр. в последнее время стал своеобразным торговым коридором – здесь много различных магазинов модной одежды, обуви, бытовой техники и т. д. На границе с Красносельским районом работают гипермаркеты и торговые центры.

Вообще в Кировском районе представлены практически все типы жилого фонда. Район является средним по Петербургу по привлекательности для покупателей.

ЖИЛЬЕ

Фото: Ингита Кочина



Жилищный аутсайдер

Денис Кожин / В последние годы Кировский район является одним из аутсайдеров жилищного строительства. ➔

В самом Кировском районе Санкт-Петербурга строится совсем немного нового жилья. В основном оно появляется в кварталах, включенных в программу реновации. Большая часть строящихся в районе зданий относится комфорт-классу. Практически все реализуемые проекты – уплотнительная застройка, хотя свободных пятен (территории для реновации) в Кировском районе еще хватает, и спрос на комфортное жилье есть, поскольку инфраструктура здесь хорошая.

Сегмент масс-маркет превалирует

Аналитики компании «Лемминкяйнен» говорят, что первичный рынок недвижимости в Кировском районе представлен жильем сегмента масс-маркет: «Основную долю в структуре предложения занимают квартиры комфорт-класса. Район характеризуется сравнительно небольшим объемом строительства – основные крупные проекты на юго-западе Петербурга сконцентрированы в соседнем Красносельском районе. Что касается рынка вторичной недвижимости, то в Кировском районе представлены практически все типы домов советской застройки. Большое количество приходится на первые так называемые хрущевки. Архитектурный облик северной части района в значительной степени сформирован «сталинскими» домами, а также рядом конструктивистских проектов».

В настоящее время, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в районе объем предложения составляет 30,7 тыс. кв. м нового жилья. В продаже квартиры всего в пяти строящихся объектах, а также апартаменты в апарт-отеле.

Ближе к метрополитену

Традиционно наиболее привлекательные зоны в Кировском районе – это жилые кварталы около станций метро «Ленинский проспект» и «Проспект Ветеранов». «Здесь «приличный» жилой фонд и наличие зеленых зон, жилье в указанных кварталах – это

современные кирпичные дома, построенные в конце 1990-х годов прошлого века и новостройки 2000-х, – перечисляет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». – Вообще реновация предполагается в Кировском районе в следующих кварталах: квартал 6 района Ульянка, кварталы 2А и 2Г района Ульянка, кварталы 7, 8 и 9 района Автово, квартал 5 района Дачное и район Нарвская застава. Именно они и представляют перспективные территории для дальнейшего строительства в этом районе, где практически нет иных возможностей для развития».

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», говорит, что ранее был популярен район станции метро «Автово». «Здесь расположены добротные «сталинки», причем по потребительским характеристикам они гораздо лучше, чем те же «сталинские» дома в Московском районе. Однако «сталинки» постепенно теряют свою популярность, им появилась более комфортная для жилья замена – новые кирпичные дома. В квартирах здесь лучше планировки, в них жить более удобно и приятно, нежели в уже стареньких домах сталинского времени», – отмечает он.

Средняя стоимость строящегося жилья в районе, по данным «Петербургской недвижимости», – 113,5 тыс. рублей за 1 кв. м, что несколько выше, чем средняя стоимость «квадрата» по городу, которая составляет 106,1 тыс. рублей.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева добавляет, что цены на вторичном рынке Кировского района с начала 2015 года снизились на 3,5%. «В настоящий момент средняя цена на вторичном рынке в Кировском районе – 97 585 рублей за 1 кв. м», – подсчитала она.

Впрочем, в компании «Лемминкяйнен» говорят, что вторичная недвижимость Кировского района характеризуется высоким разбросом цен, которые формируются в зависимости от местоположения и типа дома.

Госпожа Беляева отмечает, что и цены на рынке строящегося жилья района

упали на 8,3%. «Это можно связывать с маркетинговой политикой компаний-застройщиков Кировского района», – полагает она.

Основные проекты

Среди заметных на рынке строящихся объектов Екатерина Беляева отмечает дома компании «Воин» – это «Бенуа» (уже сдан, и квартиры в нем распроданы) и «Усадьба Воронцовых», которые строятся в рамках реновации квартала 2А Ульянка.

«ЖК «Золотое время» («ЦДС») также возводится в районе, который включен в программу реновации в районе «Нарвской». Там же рядом с парком возводится ЖК «Екатерингоф» («Трест-102»), сроки сдачи которого неоднократно переносились. Ожидается, что в ближайшие 15 лет в Кировском районе построят 2,5 млн кв. м нового жилья. Покупатели жилья в местных новостройках явно не будут иметь проблем с социальной и транспортной инфраструктурой – Кировский район обеспечен всем необходимым для жизни. Одной из последних выведенных на рынок новостроек района является ЖК «Трилогия» на пр. Народного Ополчения, состоящий из трех высоток по 25 этажей, который будет сдан в середине 2017 года. Еще одним объектом, который строится прямо рядом с метро «Проспект Ветеранов», является ЖК «Александрит» («Коннолахтинский-55»). У объекта отличная транспортная доступность, однако он скорее представляет собой типичный пример уплотнительной застройки», – уверена госпожа Беляева.

цифра

30 тыс. кв. м

жилья – объем предложения на рынке первичной недвижимости Кировского района

АСНинфо

НОВОСТИ

➔ Прокуратура Кировского района провела проверку соблюдения требований земельного законодательства при использовании государственного имущества – земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные острова, 14, корп. 5. До 2011 года земельный участок использовался ООО «Владимир и К» под автостоянку на основании договора аренды, заключенного с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга. 23 декабря 2011 года договор расторгнут комитетом в одностороннем порядке, и компании было предложено освободить земельный участок. В связи с неисполнением компанией «Владимир и К» требований об освобождении участка в установленный срок комитет обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о выселении компании с земельного участка. Решением от 18 ноября 2013 года искивые требования комитета удовлетворены. «Не желая освобождать незаконно занятый земельный участок, руководством «Владимир и К» зарегистрировано новое юридическое лицо – ГПК «Первомайский», – на баланс которого передано все имущество общества. Тем самым в компании посчитали решение суда исполненным», – сообщили в прокуратуре Кировского района. Однако законных оснований на использование земельного участка у ГПК не имелось, считают в надзорном ведомстве.

По данному факту прокуратурой района в отношении ГПК возбуждено дело об административном правонарушении по ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ (самовольное занятие земельного участка). По результатам рассмотрения постановления прокурора управлением Росреестра Санкт-Петербурга ГПК признано виновным в инкриминируемом правонарушении и привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 50 тыс. рублей.

«Одновременно с этим прокуратурой района в Кировский районный суд Санкт-Петербурга направлено исковое заявление об обязанности ГПК освободить незаконно занятый земельный участок и передать его Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга», – рассказали в прокуратуре.

➔ В текущем году в Купчино и в Кировском районе планируется построить два отрезка веломаршрутов. Трассы пройдут вдоль пр. Ветеранов и Бухарестской ул.

Дорожки шириной 2,5 м предполагается построить на тротуаре вдоль домов. Они будут отделены от пешеходной части расстоянием 0,5 м. Правда, тротуар, таким образом, сократится до 2-3 м. На перекрестках дорожка будет прерываться, то есть велосипедистам придется спешиваться для пересечения улиц. Кроме того, дорожка будет идти то по одной, то по другой стороне магистрали.

Одна велодорожка будет построена по Бухарестской ул. в рамках маршрута «Купчино – центр» от ул. Туру до ул. Олеко Дундича. Вторая – по пр. Ветеранов от ул. Пионерстроя до ул. Танкиста Хрустцкого в рамках маршрута «Петербург – Ломоносов». Всего по программе строительства велодорожек, утвержденной городом еще несколько лет назад, в Петербурге планируется построить велодорожки общей протяженностью 260 км.

коммерческая недвижимость

Офисы с портово-промышленным уклоном

Денис Кожин / Состояние коммерческой недвижимости Кировского района занимает среднее положение в городе по сравнению с другими территориальными образованиями. Определенный отпечаток на ее особенности накладывает близость к Морскому порту.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева говорит, что в Кировском районе сосредоточено большое количество низкокачественных бизнес-центров (в основном класса С и ниже), появившихся в ходе реконструкции промышленных зданий. «Особенно много таких объектов в районе ул. Маршала Говорова и Гапсальской ул. Среди крупных бизнес-центров класса С, расположенных в районе, — «Балтийский морской центр», «Гутуевский комплекс», БЦ «Двинская, 16/2», бизнес-парк «Остров», «Ресурс», «Двинская, 3», «Аксант» и др. Объекты класса А в районе отсутствуют. Категории В соответствуют только пять офисных комплексов: «Шереметев», «Балтика», «Прин», «Румба», «Гапсаль», БЦ «Прогресс» и БЦ «Империял». Средняя ставка аренды офисной недвижимости — 940 рублей/кв. м», — подсчитала госпожа Беляева.

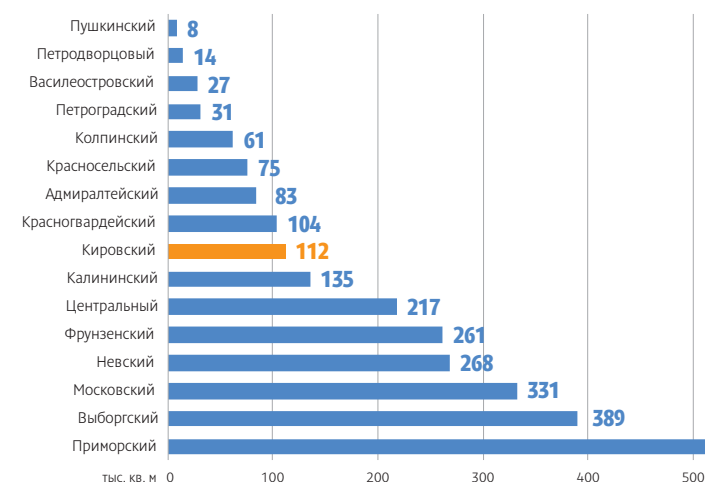
Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка недвижимости компании Mapis в ассоциации с CBRE, полагает, что качественных офисных центров в районе все же больше — 10 действующих бизнес-центров, офисная площадь которых составляет 92 800 кв. м, или около 3% от всего объема качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга. Все они позиционируются в сегменте класса В. «В 2014 году были введены в эксплуатацию два здания в Кировском районе Санкт-Петербурга. Бизнес-центр Setl Centre предлагает офисы только на продажу. В бизнес-центре «Энигма» меньшую часть офисов занял собственник, а большая часть (7500 кв. м) была сдана компании, название которой не разглашается (сфера ИТ). Ввиду удаленного от центра города местоположения и наличия большого количества промышленных предприятий в Кировском районе отсутствуют как действующие, так и планируемые проекты офисных центров класса А», — добавляет госпожа Киреева. По ее данным, в Кировском районе на текущий момент строится один офисный центр (реконструкция), ввод которого запланирован на вторую половину 2015 года («Терминал»), а также два здания находятся на этапе проектирования. Сроки начала и завершения строительства не определены.

Складской лидер

Диапазон ставок аренды в офисных центрах, расположенных в Кировском районе, составляет от 678-1059 рублей/кв. м/месяц (без учета НДС) в зависимости от местоположения и качественных характеристик здания.

«Средние ставки аренды в бизнес-центрах Кировского района сопоставимы со ставками для бизнес-центров класса В в среднем по Петербургу. Это объясняется сравнительно невысоким объемом качественного предложения при стабильном, пусть и невысоком спросе», — уверен Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Распределение торговых площадей в ТЦ по районам



Источник: Colliers International

Уровень заполняемости действующих офисных центров достаточно высок в связи с ограниченным предложением качественных офисов в данном районе.

Владислав Фадеев сообщил: «Уровень вакантных площадей в Кировском районе чуть ниже, чем в среднем по городу, — 10,4% в сравнении с 12,9% в целом по Санкт-Петербургу. При этом существенных изменений в доле и уровне вакантных площадей за первые месяцы 2015 года

активность. «Преимущественно данный район выбирают компании, связанные с портом, таможенной деятельностью, а также нуждающиеся в складских и производственных помещениях в непосредственной близости от офиса», — уточняет она.

При этом госпожа Чаканова добавляет, что Кировский район — один из лидеров по обеспеченности складскими помещениями. Большая их часть сосредоточена

В Кировском районе сосредоточено большое количество низкокачественных бизнес-центров, появившихся в ходе реконструкции промышленных зданий

не произошло. Основной объем вакансий формируется в недавно открытом, но не заполненном до конца бизнес-центре «Энигма».

Вероника Чаканова, директор департамента офисной недвижимости East Real, к наиболее крупным проектам относит: БЦ «Империял», пр. Стачек, 48 (32 тыс. кв. м); БЦ «Терминал», ул. Маршала Говорова, 35/5 (11 тыс. кв. м); БЦ «Нарвские ворота», Старо-Петергофский пр., 34 (18 тыс. кв. м).

Госпожа Чаканова полагает, что минусом Кировского района для офисного сегмента является традиционно низкая деловая

на предпортовой территории, где располагаются склады фабрик и заводов, а также оставшиеся от советских времен хранилища и базы.

Торговля на среднем уровне

Кировский район занимает не последнее место по обеспеченности качественными торговыми площадями. Крупные зоны торговой и развлекательной инфраструктуры сложились у каждой из станций метро и на основных транспортных магистралях.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недви-

мнение



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

— Кировский район Санкт-Петербурга — исторически сложившаяся промышленная зона. Бизнес-центры преимущественно представлены перепрофилированными производственными зданиями и относятся к категории С. Хотя есть несколько объектов класса В, расположенных вблизи Морского торгового порта — центра деловой активности района — или рядом со станциями метро.



Филипп Чайка,
директор департамента
складской и
индустриальной
недвижимости
East Real:

— Кировский район Санкт-Петербурга не отличается наличием большого количества высококлассной качественной складской недвижимости. Складские помещения в основном представлены бывшими производственными и заводскими цехами, реконструированными производственными помещениями, складами на территории порта.

жимость», говорит, что Ленинский пр. — это настоящий торговый коридор: здесь много различных магазинов модной одежды, обуви, бытовой техники и т. д.

«В районе находятся пять крупных торговых комплексов: «Французский бульвар», ТК «Галерея 1814», «Кировский», «Фиолент», «Нарва», «Путиловский рынок», а также три ТРК — «Континент», «Румба» и «Ульянка», — добавляет маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева.

Больших продуктовых гипермаркетов в районе три — это «О'Кей», «Карусель» на пр. Маршала Жукова и «Лента» на Петергофском шоссе. При этом крупных магазинов товаров для дома и строительства несколько — «Максидом» и «ЭТМ» на Ленинском пр., «К-РАУТА», «Желтый угол» на пр. Маршала Говорова.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, заключает: «Суммарная арендопригодная площадь существующих торговых центров Невского района составляет 111 550 кв. м, самый крупный из которых — ТРК «Континент на Стачек» компании «Адамант». Остальные проекты представляют собой окружные и районные торговые центры».

По ее данным, обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах составляет 331 кв. м на 1000 жителей, что существенно ниже среднего показателя по городу.

цифра

93

тыс. кв. м —

общая площадь качественных бизнес-центров Кировского района

Крупнейшие бизнес-центры Кировского района (арендуемой площадью более 5 тыс. кв. м)

Название	Класс	Адрес	Год ввода	Арендуемая площадь, кв. м
Империял	В	пр. Стачек, 48	2009	11 432
Энигма	В	Кронштадтская ул., 10	2014	9960
Румба	В	ул. Маршала Говорова, 49	2009	5500
Балтийский порт	В	ул. Вася Алексеева, 6	2005	5500

Источник: JLL

Дом на Малой Морской продолжают делить

Максим Еланский / Инвесторы продолжают судиться за историческое здание на Малой Морской ул., 5. Арбитраж встал на сторону одной из компаний и разделил спорный дом на два отдельных объекта недвижимости.

Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области несколько дней назад обязал ГУП «ГУИОН» направить в Росреестр сведения о раздельном кадастровом учете зданий лит. А и лит. Б по адресу: Малая Морская ул., 5. Тем самым, отмечается в судебном решении, муниципальное ведомство должно устранить нарушения прав и законных интересов ООО «Дельта», инвестора реконструкции здания по Малой Морской ул., 5, лит. Б.

Спор за историческое здание в «золотом треугольнике» Петербурга длится уже несколько лет. Предыстория всего такова. В 2006 году флигель, находящийся по адресу: Малая Морская ул., 5 (лит. А), был передан властями города ООО «Морская, 5» под реконструкцию. Предполагалось, что после ее проведения компании достанется и основное здание (лит. Б), в котором также после реконструкции будет размещена гостиница. В 2009 году власти города неожиданно для первого инвестора внешнее здание передали в управление другой организации – ООО «Дельта». Компания также запланировала реконструкцию объекта недвижимости и открытие гостиницы.

Отметим, что ООО «Морская, 5» – дочерняя структура инвестиционного холдинга «Кеско». Организация неоднократно заявляла, что гостиничным оператором на данной площадке будет Hilton. Компания «Дельта» была аффилирована с небольшой УК «Андреевский дом», владеющей БЦ «Востания, 7». После передачи внешнего здания «Дельте» выяснилось, что оно и примыкающий флигель имеют единый кадастровый адрес.

В 2009 году арбитражный суд после иска «Дельты» разделил объект недвижимости на два самостоятельных объекта под лит. А и Б. Однако данное решение суда спустя небольшое время опротестовало ООО «Морская, 5», и здание вновь стало единым.

Фактически последние несколько лет оба инвестора из-за неопределенности с кадастром блокировали работу друг друга на площадке. Внешнее здание длительное



Спорное здание несколько лет закрыто строительной сеткой

время стояло и продолжает стоять под сеткой. Тяжба активизировалась в прошлом году, когда «Дельта» через суд потребовала от городских властей возобновить действие инвестиционного договора. Арбитраж данный иск удовлетворил. Однако для проведения строительных работ вновь потребовалось разделить дома.

Комментарий представителей «Дельты» и УК «Андреевский дом» взять не удалось. По совпадающим телефонным номерам организаций не брали трубку. В пресс-службе Комитета имущественных отношений сообщили, что инвестиционный договор с «Дельтой» продлен до декабря текущего года. Фактически до этого времени здание на Малой Морской ул., 5, должно пройти полную реконструкцию.

По словам юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, изна-

чально проблема кроется в халатности чиновников, допустивших двух разных инвесторов на одну площадку. «Так как суд признал реконструкцию здания под лит. Б легитимной, в настоящее время прав на пользование зданием больше у «Дельты». Главное в настоящее время – данной организации не нарушать условия инвестдоговора с городом», – полагает юрист.

По мнению директора направления инвестиционного брокериджа NAI Бесар Александр Смирновой, действительно, данная локация однозначно соответствует критериям для создания гостиницы или апарт-отеля премиум-класса. Специалист считает, что в зависимости от состояния объекта его среднерыночная стоимость составляет от 100 до 250 тыс. рублей за 1 кв. м.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск ЗАО «Климат проф» к ООО «Леорса Эйдженси».** В его рамках компания-истец взыскивала с ответчика 18 млн рублей. Данная сумма является задолженностью по неисполненным обязательствам по договору. Как следует из материалов дела, в 2013 году между двумя сторонами был подписан договор. Согласно ему «Климат проф» по заказу «Леорса Эйдженси» должен был выполнить комплекс внутренних инженерных работ в административно-офисном здании по адресу: Малоохтинский пр., 45. Так как оплата работ не была произведена, «Климат проф» направил «Леорса Эйдженси» уведомление о расторжении договора. Также истец потребовал возврата гарантийного взноса. Изначально ответчик не захотел возвращать денежные средства, так как в эксплуатацию оборудование не было запущено. Однако суд пришел к выводу, что оснований для удержания денежных средств в качестве гарантийного взноса у ответчика не имеется.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил ходатайство ГАО «Мособлбанк»** о включении 229,6 млн рублей в долговой реестр ООО «Гранит-Нева». Данная сумма является кредитной задолженностью, отнесенной в третью очередь удовлетворения требований кредиторов. Отметим, что компания «Гранит-Нева» была организована в 2002 году. Занималась общестроительными работами, была субподрядчиком многих крупных компаний. После 2010 года в организации начались финансовые проблемы. Было много судебных исков, где «Гранит-Нева» выступала как ответчик. Процедура банкротства была запущена в марте текущего года. На этот момент компания уже задолжала около 400 млн рублей с учетом долгов перед своими работниками. Стоит добавить, что в настоящее время сам Мособлбанк проходит санацию, его бывшее руководство подозревается в хищении особо крупных денежных средств.

➔ **Арбитражный суд Северо-Западного округа отказал в удовлетворении кассационной жалобы** Росимуществу и оставил без изменения ранее вынесенные решения нижних инстанций по тяжбе с СК «Навис». Процесс тянулся с 2013 года, когда федеральное ведомство обратилось в суд с требованием признать постройку ЖК «Дом БДТ» незаконной. Ответчиками по делу выступили Большой драматический театр имени Г. А. Товстоногова и строительная компания «Навис», заключившие в 2010 году договор о совместном строительстве данного жилого комплекса. На момент подачи иска все три корпуса ЖК «Дом БДТ» были построены, а также поданы документы о введении комплекса в эксплуатацию. Строительство «Дома БДТ» должно было завершиться в конце 2013 года. Однако из-за инициированного Федеральным агентством по управлению государственным имуществом РФ судебного разбирательства строительство было приостановлено. Разрешение на ввод комплекса в эксплуатацию было получено лишь в декабре 2014 года. Однако судебная тяжба застройщика и федерального агентства продолжалась.

тендеры

➔ **Комитет по строительству информирует о проведении новых конкурсов** по строительству двух детских садов. Дошкольное учреждение севернее ул. Новоселов, квартал 24А, на 140 мест должно быть построено за 100,1 млн рублей. Ясли-сад на 90 мест предстоит построить в Зеленогорске на ул. Мира за 125,5 млн рублей. Сроки сдачи объектов – соответственно 15 декабря 2015 года и 16 декабря 2016 года. Заявки принимаются до 22 июля, аукционы назначены на 31 июля 2015 года. Торги проходят повторно. Предыдущие аукционы, объявленные в мае, отменила антимонопольная служба. Причиной стали жалобы участников ООО «ПитерСтальКонструкция», ООО «Спецстрой» и ОАО «СЗЭМ».

➔ **Федеральное агентство железнодорожного транспорта подвело итоги конкурса** на строительство пешеходного тоннеля на станции Удельная. Победителем признан единственный участник торгов, подмосковная компания «СЭНД П+». Подрядчик выполнит работы за 127,7 млн рублей. Начальная стоимость контракта составляла 127,8 млн рублей. Как следует из пояснительной записки, тоннель запроектирован в монолитных железобетонных конструкциях. Ширина – 6,2 м, минимальная высота – 2,3 м, длина – 22 м. Предусмотрены пандусы, кровля из поликарбоната, электрообогрев ступеней, облицовка из полированного гранита. В рамках подготовительных работ снесут ларек со стороны Удельной и павильон со стороны Фермского шоссе. На

железнодорожном переезде установят ворота. Строительство должно быть завершено к 30 сентября 2016 года. От подрядчика потребуются гарантия сроком 36 месяцев.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» ищет подрядчика** строительства транспортного обхода Красного Села. Подрядчику предлагается построить участок от пр. Ленина до Кингисеппского шоссе. В составе трассы запроектирован путепровод на две полосы движения через пр. Ленина. Общая протяженность автомобильного моста с подпорными стенами – 727 м, самого путепровода – 150 м. Строительство должно быть завершено не позднее 30 сентября 2018 года. Стоимость контракта определена в сумму 3,2 млрд рублей. Заявки

принимаются до 21 июля, рассмотрение и оценка назначены на 28 июля.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» объявило о конкурсе** по выполнению строительства моста через остров Серный. Проект реализуется в составе строительства продолжения наб. Макарова. Как следует из техзадания, общая длина моста – 923 м, участка проектирования – 1228 м. Переправа через Малую Неву рассчитана на шесть полос и восемь съездов. Мост должен быть готов не позднее 30 апреля 2018 года. Стоимость контракта определена в сумму 8,8 млрд рублей. Заявки принимаются до 23 июля, рассмотрение и оценка предложений назначены на 6 августа.

АСН-инфо | НОВОСТИ

Путепровод на Выборгском направлении построят за 507 млн рублей

Разработка документации и строительство путепровода на участке Санкт-Петербург – Бусловская ОЖД оценены в 507,2 млн рублей. Это итоговая стоимость конкурса, о котором информирует сайт госзакупок.

Победителем признано московское ЗАО «Стройпутыинвест», опередившее своих подмосковных коллег из города Талдом – ООО «С ЭНД П+». Стартовая цена контракта составляла 512,6 млн рублей. Заказчик – Федеральное агентство железнодорожного транспорта. Автодорожный мост на 28 км перегона строится в рамках комплексного инвестиционного проекта «Организация скоростного движения пассажирских поездов на участке Санкт-Петербург – Бусловская ОЖД». Работы должны быть завершены к 31 октября 2016 года.

Детский сад в ЖК Gröna Lund откроется в 2017 году

Детский сад в жилом комплексе Gröna Lund на Румболовской возвышенности откроется в 2017 году. Проект на 240 мест реализуется по схеме государственно-частного партнерства «Соцобъекты в обмен на налоги».

Ожидается, что разрешение на строительство будет получено в июле. Как рассказал «АСН-инфо» директор по развитию «НСС Жилищное строительство (Россия)» Александр Свинолобов, в садике разместится 12 групп по 20 человек, на первом этаже оборудуют актовый зал и физкультурный комплекс с возможностью обустройства бассейна, предусмотрены полноценный медицинский блок, прачечная и кухонный комплекс. Первоначально планировалось построить в ЖК Gröna Lund детский сад на 160 мест и поликлинику, однако позднее от второго проекта было решено отказаться в пользу расширения детского сада, который решит проблему нехватки мест для жителей близлежащих окраин Всеволожска и пос. Щеглово.

Область выделит средства на бассейны в Ивангороде

В областном бюджете предусмотрены средства на строительство бассейна в Ивангороде. Соответствующее поручение было дано временно исполняющим обязанности губернатора Ленинградской области Александром Дрозденко, сообщает пресс-служба правительства региона.

Проектирование уже завершено, и строительство должно начаться в ближайшее время. Общий объем финансирования из областного бюджета составит свыше 312 млн рублей, из местного – 1,5 млн рублей. Плавательный бассейн планируется построить трехэтажным. Площадь застройки – 1,5 тыс. кв. м. Пропускная способность здания бассейна составит 480 человек в режиме посещения и 120 человек в режиме соревнований.

Яхтинг без границ

Ольга Фельдман / К развитию яхтенного туризма власти Петербурга решили подойти концептуально. Эксперты советуют включить в эту программу развитие инфраструктуры яхтенных стоянок, ремонт навигационного обеспечения, внедрение понятного алгоритма взаимодействия между путешественниками и представителями госслужб.

АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» при содействии Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга создадут концепцию яхтинга на внутренних водных путях Северо-Запада.

Иностранцам – зеленый свет

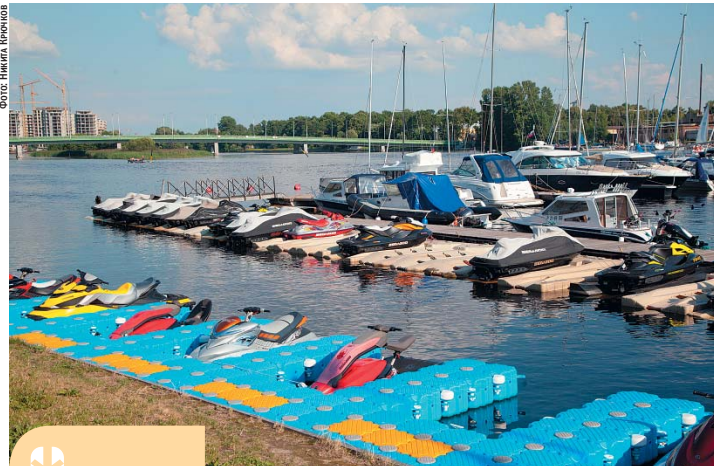
По словам генерального директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Кирилла Полякова, в рамках подготовки концепции будет организовано сопровождение походов иностранных яхтенных караванов и отдельных судов: до начала похода будет проводиться обсуждение и утверждение маршрутов следования, мест стоянки, номенклатуры оказываемых услуг, а в процессе перехода будет осуществляться непрерывный мониторинг места пребывания судов и постоянного взаимодействия с органами управления движением», – говорит Кирилл Поляков.

Так, в мае 2015 года была проведена инспекционная поездка по восточному побережью Финского залива. В процессе подготовки данного похода дирекцией совместно с государственными надзорными органами была проведена работа по восстановлению работоспособности пункта пропуска морского порта Выборг для маломерных судов под иностранным флагом.

В настоящее время разрабатывается маршрут инспекционной поездки по южному побережью Финского залива. «Опыт, полученный при практической реализации такой деятельности, впоследствии ляжет в основу окончательного варианта концепции, которая будет представлена заинтересованным государственным, муниципальным и коммерческим структурам», – отмечает Кирилл Поляков.

Все флаги в гости

Как рассказала председатель Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга Инна Шальто, в 2018 году город будет отмечать 300-летие создания Петром I в Петербурге первого в мире яхт-клуба. «Это хороший повод для придания импульса развитию парусного спорта и яхтенного туризма не



Концепция яхтинга должна создаваться не только с учетом иностранных туристов, но ориентироваться и на внутренний рынок

только в Петербурге, но и в России, – считает Инна Шальто. – Статистика судозаходов иностранных яхт в порты Балтийского моря (Стокгольм, Хельсинки, эстонские порты) говорит об огромном потенциале Петербурга и Ленобласти в этом сегменте».

На сегодняшний день яхтенный туризм генерирует существенную часть туристского потока на популярных курортах стран мира, в том числе в Европе. Так, например, ежегодное количество яхтенных туристов в Греции составляет порядка 2500 тыс. человек, во Франции – 1200 тыс., в Италии – 700 тыс., в Швеции – 120 тыс., в Финляндии – 30 тыс., в Эстонии – 20 тыс. человек. «При этом Петербург как центр яхтенного туризма в России посещает всего 60 человек в год», – подчеркивает Инна Шальто.

Среди городов, с которыми сравнивается Петербург, наибольший доход от яхтенного туризма получает Стокгольм за счет большого количества туристов. Турку ежегодно посещают около 16 300 таких туристов, которые приносят доход от 32 600 тыс. EUR в год. Эстония в целом как центр яхтенного туризма находится на начальном этапе раз-

вития. При среднем ежегодном количестве яхтенных туристов по стране в целом около 21 тыс. человек Таллинн посещают не менее 10,5 тыс. ежегодно. «Существующий потенциал Петербурга при должном уровне развития инфраструктуры может позволить принимать не менее 40 тыс. яхтенных туристов ежегодно», – подсчитала Инна Шальто.

По мнению коммерческого директора ЗАО «Маринетек СПб» Анны Шумейко, концепция яхтинга должна создаваться не только с учетом иностранных туристов, но ориентироваться и на внутренний рынок. «Важнейшим аспектом, на мой взгляд, является поддержка и развитие внутреннего яхтенного туризма. Только в Петербурге зарегистрировано более 50 тыс. маломерных судов. Потенциал развития внутреннего туризма совершенно не освоен. Финансовая и социальная отдача от поддержания российского яхтенного туризма на ВВП Северо-Запада в разы превышает возможную отдачу от иностранного туризма за счет большего количества судов и высокой платежеспособности российских судовладельцев», – уверена эксперт.

мнение

Кирилл Поляков, генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области»:

– Дирекция проводит работу по координации развития водного туризма в Петербурге и Ленинградской области, в частности мы организуем сопровождение походов яхтенных караванов и отдельных судов. Совместно с государственными органами города и области была восстановлена работоспособность пункта пропуска морского порта Выборг. В настоящее время действует пункт пропуска в Кронштадте, который доказал целесообразность своего открытия. В ближайшее время в рамках поручения президента РФ Владимира Путина будет организован пункт пропуска для маломерных судов на острове Гогланд.



Анна Шумейко, коммерческий директор ЗАО «Маринетек СПб»:

– Для развития яхтинга на внутренних водных путях Северо-Запада нужно очень много сделать: развить инфраструктуру яхтенных стоянок и мест топливной заправки, отремонтировать и ввести в эксплуатацию отсутствующее навигационное обеспечение (створные знаки, буи, маяки), разработать и внедрить понятный алгоритм взаимодействия между путешественниками и представителями государственных служб, а также качественно разработать информационную поддержку на разных языках. В этой связи разработка концепции является очень нужным и актуальным вопросом. В то же время по описанию в концепции основное внимание уделяется разработке непосредственно услуг для организованных «караванов» яхтенных иностранных туристов. Было бы целесообразно направить усилия на создание условий для развития яхтинга, поддержку инфраструктурных проектов (яхтенные стоянки, диспетчеризация и прочее), стимулирование появления и развития малых и средних фирм в области обслуживания яхтенных туристов.

Ленобласть начала защищать дольщиков превентивно

Татьяна Крамарева / Число обманутых дольщиков в Ленобласти за последние два года сократилось с 2,5 тыс. до чуть более 730. Однако, с одной стороны, трудности с завершением строительства появляются на новых объектах, а с другой – по разным причинам затягивается достройка домов, ранее включенных в реестр проблемных объектов. ➔

Предметом рассмотрения комиссии по вопросам поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Ленобласти стали пять проблемных объектов. Два долгостроя во Всеволожске – на ул. Сергиевской, 104, и Константиновской ул., 101 (застройщик – ООО «НордИнвестСтрой»); 15-этажный дом в Новом Девяткино (застройщик – ЖСК «НовоДевяткино»); многоквартирный дом в д. Малое Вереве (застройщик – ООО «НПФ «СВИТ»), а также объект в Шлиссельбурге (застройщик – ООО ТД «Сигма»).

Впервые в Ленобласти защитить дольщиков стремятся еще до внесения объекта в реестр проблемных. Строительство многоквартирного дома в г. Шлиссельбурге, пятно отвода № 1 и 2 вдоль Леманского канала, до недавнего времени вело ООО ТД «Сигма», в отношении которого подан иск о признании компании банкротом. Перспектива банкротства возникла в результате несогласованных действий собственников компании. «Торговый дом «Сигма» сегодня – высокорискованный застройщик», – констатировал вице-губернатор Ленобласти по строительству Михаил Москвин.

Первоначально в суд обратилось ООО «КСИЛ», однако впоследствии переуступило права на эти иски требования администрации муниципального образования город Шлиссельбург. Кроме того, в арбитражный суд обратились еще четыре кредитора ООО ТД «Сигма». Рассмотрение иска администрации Шлиссельбурга назначено на сегодня.



С 2012 года число обманутых дольщиков в Ленобласти сократилось почти в 3,5 раза. Теперь власти региона стремятся не допустить появления новых проблемных объектов

Ранее генеральный директор компании-застройщика Евгений Кузнецов заявлял о возможности передачи прав ООО ТД «Сигма» на объект незавершенного капитального строительства и земельный участок на рыночных условиях иному лицу до рассмотрения дела о банкротстве в суде.

Как сообщила Татьяна Лоскутова, заместитель главы администрации Шлиссельбурга, власти этого города «занимают активную позицию» в деле о банкротстве

ООО ТД «Сигма», поскольку на средства бюджета в строящемся доме были приобретены квартиры для 24 семей, пострадавших от пожара. «Все застройщики говорят, что на этом объекте можно получить нулевую прибыль, но не сработать в минус», – уточнила госпожа Лоскутова. Она также сообщила, что интерес к завершению этого объекта проявила компания Scavery, начинающая работать в Шлиссельбурге.

Стоит отметить, что администрация Шлиссельбурга рассчитывает не только возместить стоимость квартир, приобретенных у ООО ТД «Сигма» (38 млн рублей), но подала еще один иск к застройщику на сумму 111 млн рублей – в счет уплаты пени. «Конечно, любой инвестор в такой ситуации видит больше рисков, поэтому нас прежде всего просят предоставить подробную информацию и высказывают намерение дождаться окончания судебных разбирательств», – сообщил, со своей стороны, Евгений Кузнецов. «Говорить, что все плохо, наверное, преждевременно. Но что ситуация на грани – это факт», – прокомментировал он перспективы продолжения строительства. В то же время, по его словам, застройщик предпринимает усилия, чтобы избежать банкротства по иску администрации Шлиссельбурга через реализацию собственных активов и достижение договоренностей с другими кредиторами. Тем не менее областной госстройнадзор рекомендовал дольщикам ООО ТД «Сигма» в Шлиссельбурге обращаться в суд с исковым заявлением о признании права собственности на долю в этом объекте незавершенного строительства.

мнение



Александр Сиротин,
генеральный директор компании Scavery:

➔ В первую очередь, достройка проблемных объектов – это, по сути, социальная нагрузка, которая для девелопера в случае успешной достройки является серьезным плюсом с точки зрения имиджа. В каких-то конкретных случаях это также позволяет достигнуть синергетического эффекта вместе с реализацией своих объектов. И в последнюю очередь это извлечение прибыли. Да, и еще: некоторым компаниям это позволяет обеспечить в том числе загрузку собственных специалистов, то есть важно для наполнения адресной программы.

Российско-германские связи крепнут на переправе

Татьяна Крамарева / Власти федеральной земли Мекленбург – Передняя Померания предложили Ленобласти построить совместный логистический центр в порту «Засниц-Мукран».

Такой центр позволит стабилизировать загрузку паромной переправы Усть-Луга – Засниц-Мукран и в разы увеличить грузооборот на этом направлении. Для Ленобласти это означает рост налоговых

поступлений от логистической составляющей, не превышающих пока 200-250 млн рублей в год.

Проектная мощность автомобильно-железнодорожного паромного комплекса (АЖПК) в Усть-Луге составляет 5,5 млн тонн грузов в год. При этом в 2013 году перевалено чуть более 1 млн грузов, в 2014 году – уже 1,6 млн тонн, а за январь-апрель нынешнего года – более 560 тыс. тонн. И хотя нынеш-

ний показатель грузооборота опережает плановый на 10-15%, отсутствие выстроенных логистических связей между российским и немецким бизнесом, отмечают эксперты, является основным сдерживающим фактором для дальнейшего развития паромной переправы Усть-Луга – Засниц-Мукран.

Порты в Ленобласти и Мекленбурге – Передней Померании обладают рядом аналогичных характеристик.

«Я вижу огромные возможности Усть-Луги, но и огромные мощности, которые еще не загружены. Это абсолютно идентичная ситуация с Засниц-Мукраном, так что с двух сторон у нас одни и те же проблемы и шансы», – прокомментировал Эрвин Зеллеринг, министр-президент земли Мекленбург – Передняя Померания.

По мнению врио губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, для эффективной работы порта были сделаны «беспрецедентные инвестиции» со стороны ОАО «РЖД». «Можно сказать, что заявленный объем перевозки грузов через АЖПК, предусмотренный по железнодорожной части, предусмотрен на 100%», – заявил господин Дрозденко. «Техническая часть этого проекта завершена. Сейчас

мнение



Валерий Израйлит,
председатель совета директоров ОАО «Компания Усть-Луга»:

➔ Я неоднократно бывал в порту «Мукран». Он очень похож на Усть-Лугу, он интересен, там тоже есть железнодорожная инфраструктура, российская колея 1520 мм, и это позволяет, в принципе, рассматривать немецкий порт как продолжение российских железных дорог в Европе. Вместе с ОАО «РЖД» мы оцениваем сейчас возможность проектирования и строительства парома для обеспечения доставки грузов как в Германию, так и в Калининград. На Балтике динамично развиваются именно паромные перевозки. Для нас очень важно иметь современный паром для обеспечения связи между Россией и Германией.

совместно с бизнесом мы должны перейти от технической части к экономической», – добавил он. Со своей стороны, глава немецкой делегации высказался за то, чтобы и российские, и немецкие железные дороги играли в развитии

паромной переправы и деятельности логистического центра в Засниц-Мукране роль, выходящую за чисто транспортную составляющую. «Было бы идеальным, если бы обе железные дороги вместе стали операторами логистического центра», – заявил он.

КСТАТИ

Автомобильно-железнодорожный паромный комплекс (АЖПК) в морском порту «Усть-Луга» предназначен для приема и обработки судов с накатными грузами, железнодорожных, автомобильных и автомобильно-железнодорожных паромов, обслуживающих линии на Балтийск и Засниц. Комплекс оснащен железнодорожным парком из 16 путей общей протяженностью более 8 км – это позволяет одновременное размещение 200 вагонов.

По прогнозам экспертов, заинтересованность в паромной переправе Усть-Луга – Засниц-Мукран в ближайшие 15 лет проявят такие страны, как Франция, Дания, Нидерланды, Бельгия и Австрия, у которых уже сегодня есть встречные грузопотоки с Россией в объемах порядка 20 млн тонн.

Прибрежный балласт

Михаил Немировский / РАД выведет на торги 47,1 га земли под ИЖС в Калининградской области. На побережье Балтийского моря собственник пятен, НК «РуссНефть» Михаила Гуцериева, сначала пытался построить нефтетерминал, затем коттеджный поселок, но в итоге решил продать непрофильный актив за 95 млн рублей, чтобы рассчитаться с Бинбанком. ➔

Торги по продаже двух земельных участков 18,7 и 28,4 га в пос. Поваровка Калининградской области, в 7 км от курортного города Янтарный, состоятся 22 июля на электронной площадке Российского аукционного дома. Начальная цена лотов – 37,5 и 57 млн рублей соответственно. На данный момент земля находится в ипотеке у Бинбанка. Как говорят в РАД, регистрационная запись об ипотеке будет погашена УФРС по Калининградской области после регистрации сделки по приобретению лотов.

В соответствии с ПЗЗ земельные участки расположены в границах функциональной зоны Ж2. Таким образом, здесь возможно строительство малоэтажного жилого микрорайона, размещение объектов бытового обслуживания, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Как отмечается в презентации аукционной площадки, на побережье Поваровки и Янтарного расположен самый широкий в Калининградской области песчаный морской пляж. Впрочем, прямого доступа к морю участки не имеют, для этого нужно миновать земли «Вяз-Агро».

Отметим, что десятилетие назад эту территорию планировалось использовать совсем иначе. Еще в 2005 году губернатор Калининградской области Владимир Егоров подписал постановление о поддержке проекта «РуссНефти» Михаила Гуцериева по строительству на этом пятне терминала. Нефтяная компания силами своей «дочки» ООО «СБТ «Янтарный»» планировала возвести нефтеперевалочный комплекс мощностью 5 млн тонн в год и стоимостью около 200 млн USD. Завершить строительство планировалось к концу 2006 года. Однако возглавивший регион в сентябре 2005 года Георгий Боос



Власти Калининградской области в 2006 году запретили Михаилу Гуцериеву строить нефтетерминал в курортной зоне

поставил на проекте крест. «В курортной зоне нефтеперевалочных терминалов не будет», – такова была позиция новой администрации. Уже тогда областное правительство вынашивало идею создания в эксклаве «русского Баден-Бадена». Первый шаг в этом направлении, напомним, был сделан в августе 2014 года, когда ЗАО «Группа компаний СТК» вызвалась

вложить 44,5 млрд рублей в создание игровой зоны на побережье.

Как сообщали местные СМИ, губернатору удалось «убедить» Гуцериева замкнуть проект нефтеперевалки на строительство рекреационно-туристического комплекса. И действительно, ООО «СБТ «Янтарный»» какое-то время прорабаты-

курортного комплекса на 50 домов и административных зданий, для этого землю сельскохозяйственного назначения нужно было перевести в категорию земли общего пользования. Компания даже привлекла кредит Бинбанка, но в итоге после перерегистрации участков землю было решено продать на торгах как непрофильный актив.

По мнению президента ГК «АРИН» Андрея Тетыша, участки достаточно крупные для местного рынка недвижимости, сделки такого масштаба в регионе можно пересчитать по пальцам, поэтому оценить рыночную стоимость достаточно сложно. «Ликвидность такого рода объектов низкая, не менее девяти месяцев. В случае деления участков на более мелкие, пригодные для ИЖС, срок экспозиции объектов на открытом рынке уменьшается», – говорит эксперт.

По словам руководителя направления консалтинга девелоперских проектов компании JLL Михаила Якубова, на данных участках можно построить порядка 150-200 тыс. кв. м недвижимости в зависимости от формата, а объем инвестиций может достигать 6 млрд рублей.

МНЕНИЕ



Михаил Якубов,
руководитель
направления консалтинга девелоперских проектов
компании JLL:

➔ В целом небольшая разница между ценой продажи и объемом затрат может быть не очень интересна инвестору. К тому же балтийское побережье не является курортным направлением в широком смысле этого слова, и в плане приобретения участка под ИЖС серьезную конкуренцию представляют соседние государства Прибалтики. Если у инвестора нет опасений по поводу языка, границы и таможенных нюансов, то вполне можно приобрести в Прибалтике сопоставимый по уровню лот, но с меньшими затратами на коммуникации.

Искусство гонят из храма

Михаил Немировский / Росимущество выселяет Вологодскую картинную галерею из Воскресенского собора Вологодского кремля, вопрос реституции церковного имущества удалось «продавить» местной митрополией. Но переезд галереи под вопросом – ветхое здание бывшей типографии, предложенное местными властями, не подходит для хранения живописи, уверяют эксперты.

Имущественные вопросы Вологодской области обсуждались на минувшей неделе на встрече главы региона Олега Кувшинникова с главой Росимущества Ольгой Дергуновой. По итогам встречи было зафиксировано решение: Воскресенский собор, где долгие годы размещалась областная картинная галерея, будет передан Вологодской митрополии до 1 июля

2016 года. Решение резонансное, но тем не менее не ставшее сюрпризом. Еще в мае в Росимущество говорили, что на основании поступившего обращения Вологодской епархии ведомство проводит мероприятия по передаче здания собора в собственность РПЦ. Епархия (с октября 2014 года – митрополия) ссылалась на вступивший в силу в 2010 году ФЗ № 327 «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности». Как рассказали «Строительному Еженедельнику» в митрополии, заявку церковники подали в конце 2014 года и всеंबर рассчитывают, что собор получит статус кафедрального, в нем начнутся богослужения. Отражает планы священнослужителей лишь удручающее состояние

памятника федерального значения. «Проводилось техническое обследование общего состояния объекта, по итогам которого стало ясно, что собору нужна реконструкция, в очень плохом состоянии находится купол, там все деревянные конструкции под замену», – рассказали в митрополии. – Для картинной галереи были установлены перегородки, их придется сносить». При этом приближенные сроки возобновления богослужений в митрополии назвать затруднились, ссылаясь на отсутствие распоряжения Росимущества. Но с большой долей вероятности в ближайшие годы литургию в соборе не отслужат – финансирование реставрации объекта нет в федеральной программе «Культура России (2012-2018 годы)». Туманны перспективы и областной галереи живописи. Напомним, более полу-

века БУК ВО «Вологодская областная картинная галерея» занимало здание собора по договору безвозмездного пользования. Здесь находился центральный выставочный зал, в котором экспонировалось современное искусство России XX – начала XXI веков. Ранее галерее планировалось перебазировать в выставочный комплекс «Русский дом» (федеральный объект, который в ближайшем будущем будет передан в собственность Вологодской филармонии), но теперь местные власти выбрали для искусства новое место – здание бывшей типографии «Полиграфист» на ул. Челюскинцев, 3. Сама типография, отстроив себе новый комплекс по соседству, съехала еще в 2013 году. А пустующее обветшалое здание не подходит для размещения столь знакового для города объекта, как картинная галерея, уверяют градозащитники.

В движении «Настоящая Вологда» рассказали, что срок передачи церковного имущества в случае, если храмовые помещения занимают учреждения культуры, составляет до шести лет, поэтому спешное перемещение фондов галереи в руинированную промышленную постройку выглядит абсурдом. «Предполагаем, только разработка проекта перемещения фондов может занять около года. Не говоря о создании полноценного выставочного пространства, соответствующего стандартам государственного учреждения культуры», – добавляет координатор движения Ольга Смирнова. Активисты призывают учесть общественное

мнение и разместить галерею в здании на ул. М. Ульяновой, 2. Это памятник архитектуры, бывшая гостиница «Пассаж», находящаяся в собственности города. Схожие мысли посетили и директора галереи Владимира Воропанова. «Превратить фабричное здание в приличное учреждение культуры – задача очень проблемная. Чтобы ее осуществить, нужны годы, нужны деньги, нужны проектные решения. Здание, можно сказать, «доведено до ручки». Нужны немалые затраты по приведению к необходимым требованиям. Боюсь, мы можем получить очередную долгострой», – прогнозирует господин Воропанов.

КСТАТИ

Воскресенский собор, или бывший теплый храм Вологодского кремля, построен в 1772-1776 годах по велению вологодского архиепископа Иосифа Золотого в стиле барокко. Строительство было закончено в 1776 году, уже при епископе Ирине. Вологодская картинная галерея обосновалась в здании в 1952 году на базе художественного отдела Областного краеведческого музея.

Девелоперы выходят на орбиту

Михаил Гельфенбойм / За последние годы в пригородах Петербурга появились десятки крупных проектов комплексного освоения территорий. Однако далеко не все из них могут быть названы городами-спутниками. К категории спутников можно относить лишь территории, где создаются рабочие места. ➔

За последние несколько лет девелоперы заявили о пяти крупных жилых проектах, рассчитанных на 500 тыс. человек.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», считает, что отличие города-спутника от просто крупного проекта состоит в том, что в первом предполагается наличие рабочих мест. «Именно отсутствие мест приложения труда и является сегодня одним из основных нюансов в развитии КОТ. Ведь большинство людей работает в пределах обжитых районов, в основном в центре. И при условии что развитие транспортной инфраструктуры отстает от скорости жилищного строительства, в будущем ожидается существенное увеличение нагрузки на транспортную сеть, не рассчитанную на приток такого количества жильцов-автомобилистов. В большей степени это касается отдаленных от города мест, таких как будущий город-спутник Южный. Однако там предполагается, что девелопер решит эту проблему, создав в составе проекта индустриальную зону, где будет много мест приложения труда», – говорит она.

Город-спутник – город или поселок городского типа, развивающийся вблизи крупного мегаполиса. В таком поселении жители могут работать, им предоставляется социально-бытовое обслуживание. Обязательным условием является поддержание культурной и экономической связи с главным городом. Если же застройка примыкает к уже сформированному и давно развивающемуся городским территориям, то речь идет о новом районе. Пример – Девяткино, Шушары, Бугры, Янино.

Количество жителей города-спутника может составлять от 20 до 150 тыс. человек.

Как считает господин Буслов, город-спутник может находиться на расстоянии до 100 км от главного мегаполиса. «Главный вопрос – наличие хорошей транспортной коммуникации с городом, причем необходимо развивать не только автомобильное сообщение, но и железнодорожное», – говорит он.



Традиционно спутники отделены от «центрального» города неурбанизированными территориями, однако по мере развития агломерации может происходить их «сращивание»

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, отмечает, что обычно спутники располагаются на расстоянии до 30 км от границы «основного», центрального города, но могут быть и исключения. «При этом само по себе расстояние не так важно, а только во взаимосвязи с решением транспортного вопроса – насколько удобно и быстро можно добраться до «центрального» города на общественном и личном транспорте», – уверен он.

Традиционно спутники отделены от «центрального» города неурбанизированными территориями, однако по мере развития агломерации может происходить их «сращивание», и бывший спутник превращается в один из периферийных районов города.

Одним из признаков города-спутника принято считать наличие собственного

городского центра (downtown) с присущими ему функциями, например такими как административный, торговый, деловой, культурный, образовательный центр города.

По сравнению с микрорайонами города спутники имеют большую автономность за счет более высокой обеспеченности инфраструктурой. Также в них обычно лучше обеспеченность местами приложения труда, что снижает уровень трудовой миграции, в то время как в микрорайонах большинство жителей обычно работают за его пределами.

В зависимости от масштаба «центрального» города масштаб спутников может существенно различаться. Обычно их население находится в диапазоне 30-100 тыс. человек.

К перспективным городам-спутникам господин Буслов относит Пушкин, Коммунар, Гатчину, Всеволожск, Сертолово.

мнение



Петр Буслов,
руководитель
аналитического
центра «Глав-
строй-СПб»:

– В последнее 5-10 лет девелоперы активно осваивают достаточно крупные пятна под застройку, но во всех проектах преобладает жилая застройка. А при реализации нового города-спутника необходимо развивать не только жилую функцию, но и заниматься транспортной и социальной инфраструктурой, создавать рабочие места, культурные площадки, рекреационные зоны. Только при таких условиях город-спутник может стать самодостаточным и иметь перспективы дальнейшего развития.

При этом, по его мнению, городами-спутниками, переживающими в настоящий момент спад, могут считаться Зеленогорск, Ломоносов и Кронштадт.

Помимо строительства социальных объектов в спутниках должны быть решены рекреационная и культурная функция – созданы площадки, где можно проводить массовые мероприятия, делать театральные постановки, проводить концертные программы и даже размещать филиалы образовательных учреждений. «И конечно, одна из главных проблем – транспортная доступность. Существующие магистрали уже сегодня не справляются с интенсивным транспортным потоком, и строительство новых проектов с численностью населения более 100 тыс. человек создаст дополнительные проблемы. Пока транспортная инфраструктура не поспевает за планами девелоперов», – полагает Арсений Васильев, генеральный директор «УНИСТО Петросталь».

Занять население по-умному

Михаил Гельфенбойм / Аналитики полагают, что в будущем базой для создания рабочих мест в городах-спутниках станут учреждения науки или наукоемкие производства.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, считает, что города-спутники могут иметь различную основу или основы: промышленный объект, курорт, научный центр, образовательный центр и пр. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что в последние годы не формируется новых промышленных или научных спутников, основное

развитие происходит в сегменте «спальных» спутников с преобладающей жилой функцией массового класса. «Это скорее даже не спутники, а расширение границ города за счет прилегающих территорий Ленинградской области – Кудрово, Янино, Мурино, Бугры, Шушары», – полагает она. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu, согласен с коллегой: «Сегодня городами-спутниками принято называть огромные спальные районы, созданные для людей, которые работают в Петербурге. На мой взгляд, это манипулирование терминологией, потому что по определению город-спутник – это самодостаточный муниципальный субъект, который помимо

предоставления жилищных условий должен обеспечивать граждан рабочими местами и располагать торгово-развлекательной инфраструктурой. Жители настоящего города-спутника могут жить и работать, не покидая его границ. Как правило, спутники возникают вокруг крупных производственных кластеров. Их стратегическая задача заключается в том, чтобы разгружать соседний мегаполис, привлекая к себе часть его работоспособного населения. У нас же города-спутники представляют собой обычные «спальные», жители которых ездят на работу в Петербург. В этой связи они совершенно не соответствуют определению настоящего города-спутника». Екатерина Антарева, руководитель аналитического

центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге, добавляет, что спутниками можно назвать Сестрорецк, Зеленогорск, Колпино. «Одной из основных проблем нынешнего состояния этих городов является ежедневная трудовая миграция.

В нынешних экономических условиях все территории, пригодные для строительства спутников, все чаще осваиваются инвесторами как новые жилые кварталы. Но в новых районах нет предприятий, нет центров, нет работы в достаточном количестве. В каждом таком поселении существует ряд проблем – как транспортных, так и социальных. В пер-

спективе городов-спутников также не предвидится много. В основном это обусловлено тем, что сейчас нет острой необходимости в военных городах, крупных промышленных предприятиях», – полагает госпожа Антарева. На ее взгляд, научные города-спутники самые перспективные как в рамках общероссийских, так и на мировом уровне.

мнение



Арсений Васильев, генеральный директор «УНИСТО Петросталь»:

– Города-спутники – это обособленные районы, расположенные на расстоянии 30-50 км от мегаполиса, куда выносятся научные или производственные процессы, не требующие ежедневной трудовой миграции, где решались все вопросы обеспечения комфортной жизни населения, но при этом не терялась связь с «большим» городом. С некоторой долей условности можно считать действующими городами-спутниками Пушкин, Павловск, Сестрорецк, Всеволожск. Но здесь все равно сохраняется трудовая миграция, которая оказывает достаточно серьезную нагрузку на транспортную сеть.

Управленцы снижают издержки

Роман Русаков / Оплата услуг компаний, управляющих офисными центрами, в последнее время упала.

Вознаграждение за работу управляющих компаний все чаще привязывается к чистому операционному доходу, который нередко имеет тенденцию к снижению. ➔

Открытие новых бизнес-центров сегодня происходит в полупустом состоянии, когда строительные работы по объекту полностью завершены, а реализация (продажа, аренда) не успевает заполнить здание. Причем все чаще бизнес-центры выставляются именно на продажу с целью привлечь розничных инвесторов, ищущих альтернативу денежным депозитам и другим инвестиционным инструментам.

«В действующих бизнес-центрах собственникам приходится удерживать имеющихся арендаторов, проводить много переговоров, давать скидки на аренду, а значит, для сохранения доходности искать пути снижения операционных расходов. Все это повышает роль профессионального управления, поскольку в переговорах надо хорошо владеть пониманием офисного рынка, ставок, конкурентной среды, иметь представление о возможных альтернативных арендаторах и пр., что возможно при наличии специалистов, которые активно мониторят эти сегменты (внутри консалтинговой/управляющей компании)», — считает Андрей Филиппов, руководитель направления технического обслуживания и эксплуатации департамента управления недвижимостью Colliers International Россия.

Впрочем, Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Bescag в Санкт-Петербурге, говорит: «Мы наблюдаем противоречивую ситуацию: с одной стороны, вырос спрос на услуги управляющих компаний и брокеров, с другой — стало сложнее вести переговоры с собственниками объектов и доказывать преимущества работы с внешней управляющей компанией».

Андрей Макаров, управляющий партнер БЦ «Сова», добавляет: «Существует конкуренция среди нескольких крупных игроков рынка, поэтому в последнее время

в ряде случаев имеет место демпинг. Но при выборе компании по критерию наименьшей стоимости может оказаться, что многие нужные услуги будут оказываться за дополнительную плату, поэтому собственникам нужно быть более внимательными при заключении договора».

Господин Филиппов полагает, что сложившаяся ситуация отражается и на эксплуатации объектов, поскольку повышенные требования к объему и качеству услуг (для удовлетворения имеющихся арендаторов) накладываются на необходимость работать в условиях минимальных

затрат, в том числе недавно введенных в эксплуатацию».

Вознаграждение за работу управляющих компаний все чаще привязывается к чистому операционному доходу, который нередко имеет тенденцию к снижению. «Что касается вознаграждения за FM-услуги, то плата за управление базовыми инженерными системами и инфраструктурой самого объекта становится все меньше, и эксплуатирующие компании «добирают» свое за счет оказания услуг непосредственно арендаторам», — отмечает господин Филиппов.

С одной стороны, вырос спрос на услуги управляющих компаний и брокеров, с другой — стало сложнее вести переговоры с собственниками объектов

эксплуатационных бюджетов. «Здесь уже многое зависит от профессионализма FM-службы: умения оптимизировать модель оказания услуг, наличия эффективных подрядчиков и умения работать с ними и др.», — считает он.

Дмитрий Филин, директор по управлению недвижимостью «K2 Бизнес-парк», заключает: «Можно отметить более консервативный подход собственников к расходам на управление и к эксплуатации объекта: отсутствие ежегодной индексации (или меньшая индексация) по основным статьям расходов, оптимизация расходов по отдельным статьям на объектах, заполненных арендаторами, минимизация затрат на обслуживание части инженерного оборудования и неинтенсивно используемых общих зон объектов в бизнес-центрах с большим объемом вакантных пло-

щадей, в том числе недавно введенных в эксплуатацию».

Господин Филин с ним согласен: «Если речь идет о вознаграждении УК, то хотел бы отметить, что, учитывая экономическую ситуацию и потерю части арендных платежей собственниками, некоторые УК не индексировали вознаграждение, а в некоторых случаях им пришлось согласиться на дисконт для крупных клиентов. На тех немногих объектах, где вознаграждение было номинировано в валюте, оно было пересчитано в рубли».

Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН, подсчитала: «Стоимость услуг УК составляет 10% от суммы аренды БЦ».

Ольга Штода, директор по управлению компании BlackStone Keeping Company, уверена: «Есть тенденция к переходу от фиксированной оплаты к проценту

от чистого операционного дохода или от чистой прибыли до уплаты налогов. Размер процента зависит от размера объекта, его текущего состояния, географического расположения. Размер варьирует от 3 до 12% от NOI (чистого операционного дохода). При таком подходе цели и задачи управляющей компании полностью совпадают с целями и задачами собственника, а именно получить максимальный доход и оптимизировать расходы. Особенно если с управляющей компанией заключен долгосрочный договор, то УК несет финансовую ответственность за свою деятельность в долгосрочной перспективе».

Наталья Скаландис говорит, что ранее стоимость услуг Property Management и Facilities Management (охрана, клининг, техническая эксплуатация) составляла 5 USD/кв. м. Сейчас в результате падения курса рубля относительно иностранных валют, а также смещения приоритетов собственников с высокого качества услуг в сторону низкой стоимости предложения услуги управляющей компании в среднем составляют 3 USD/кв. м.

Стоимость услуг Property Management и Facilities Management, USD/кв. м



Источник: Bescag

Собственники выбирают независимые компании

Роман Русаков / Доля аффилированных с застройщиками управляющих компаний постепенно снижается, поскольку рынок недвижимости нуждается в услугах профессиональных управленцев.

Дмитрий Филин, директор по управлению недвижимостью «K2 Бизнес-парк», считает, что сегодня доля независимых управляющих компаний на рынке более или менее постоянна. «Кто-то из собственников недвижимости, ранее занимавшихся самостоятельным управлением и эксплуатацией своих зданий, начал привлекать независимую УК, но в каких-то случаях происходит и обратный процесс», — говорит он.

С ним не согласен Андрей Филиппов, руководитель направления технического обслуживания и эксплуатации департамента управления недвижимостью Colliers

International Россия. «Доля независимых УК, к счастью, растет, и это отражает тенденцию мирового рынка управления недвижимостью. Сегодня все больше девелоперы понимают, что целесообразнее сконцентрироваться на основном бизнесе, отдав управление готовыми объектами специализированным компаниям», — уверен он. Это, считает господин Филиппов, создает рыночные механизмы управления объектами, повышает эффективность и доходность управления, а главное, избавляет девелоперов от необходимости создавать внутри себя управленческие структуры, держать персонал и решать самостоятельно все сопутствующие проблемы. «Кроме того, привлекая профессиональную УК, собственники перекладывают на нее и ответственность за управление зданием, что снимает с них ряд рисков», — рассуждает эксперт.

На Западе доля управляющих компаний, не связанных с собственниками объектов, значительно выше, чем в России. «Собственнику 1-2 зданий абсолютно невыгодно создавать свою службу управления и эксплуатации. Поэтому на Западе управляющие компании имеют в своем портфеле сотни объектов под управлением (в России самые крупные — десятки). Масштабы бизнеса управления отлича-

ются на порядок, так что нам есть куда расти», — полагает господин Филиппов. По оценкам господина Филина, доля независимых УК на рынке управления бизнес-центрами составляет около 60-70% в США и 40-50% в Европе.

Ольга Штода, директор по управлению компании BlackStone Keeping Company, считает, что на Западе доля внешних УК на уровне 80-90%.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финанс», добавляет, что услуги наемной управляющей компании собственник офисного центра пользуется в случаях, когда коммерческая недвижимость является непрофильным активом или проект находится в стадии запуска и необходимо профессиональное управление для продвижения его на рынке (открытие центра, организация маркетинговых

акций, поиск арендаторов, работа с подрядчиками и т. п.). «Доля независимых УК постепенно растет, и, судя по всему, в ближайшем десятилетии тенденция сохранится. Доля крупных профессиональных управляющих компаний будет превалировать, как на Западе (на Западе одна управляющая компания в среднем управляет 1-2 млн кв. м коммерческой недвижимости)».

мнение



Дмитрий Ханжин,
генеральный директор
компании «МТЛ»:

➔ Среди тенденций рынка можно отметить, что все чаще

УК привлекается на более ранних этапах, таких как стадия проектирования объекта. Это позволяет избежать ошибок, которые впоследствии могут привести к значительным затратам со стороны собственника.



Ольга Штода, директор
по управлению компании
BlackStone Keeping Company:

➔ На первое место выходят вопросы, связанные с доходной состав-

ляющей, а именно как удержать текущих арендаторов, как привлечь новых арендаторов, как генерировать дополнительные непрофильные доходы. И именно эти вопросы и задачи ставятся перед внешними управляющими компаниями.

Рынок асфальта пошел по кривой дорожке

Максим Шумов / Тучные посткризисные годы роста для рынка асфальтобетона Петербурга и области объемом около 15 млрд рублей закончились, говорят эксперты. За первое полугодие рынок просел на 35%, этот обвал участники рынка связывают с приостановкой строительства ряда крупных объектов и общим сокращением дорожных работ. ➡

По данным Росстата, объем производства асфальтобетона в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2014 году составил около 5,1 млн тонн. Схожий показатель был зафиксирован и в 2013 году (5 млн тонн). Причем еще в 2013 году аналитики прогнозировали выход производства на 6 млн тонн, но этого не случилось. Прогнозы основывались на ежегодном росте рынка, который наблюдался с 2012 года. Напомним, в 2010 прирост рынка асфальтобетона составил 37%, а дальше темпы начали снижаться. В 2011 году рост составил 28%, а в 2012 году – только 6%. В 2013 году производство асфальта выросло, по данным Росстата, более чем на 20%. За первое полугодие 2014 года выпуск асфальта вырос еще на 22%, но затем начал снижаться. По словам генерального директора ЗАО «Решение» Александра Батушанского, сейчас можно говорить о том, что рынок просел достаточно серьезно – за пять месяцев 2015 года объем производства асфальтобетона снизился на 35% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. На какие цифры выйдет рынок по итогам года, аналитики прогнозировать не берутся.

Впрочем, непосредственно участники рынка констатируют еще меньшие объемы. «По нашим данным, ежегодно в Петербурге и Ленинградской области выпускается порядка 4 млн тонн асфальта», – говорит руководитель дирекции по дорожному строительству ООО «Лемминкяйнен Строй» Павел Осиян. По оценке директора по продажам ОАО «АБЗ-1» Евгения Скальского, объем выпуска продукции на сегодняшний день составляет 4-4,5 млн тонн ежегодно, а за первое полугодие пул производителей асфальтобетона поставил на рынок около 1 млн тонн продукции. Согласно открытым прайсам трейдеров, тонна асфальтобетонной смеси в Петербурге стоит от 2500 до 4200 рублей. Значит, объем рынка асфальтобетона на сегодняшний день составляет в среднем 12-15 млрд рублей. По словам господина Осияна, цены на асфальтобетон сезонно растут вслед за повышением цен входящих материалов, в особенности нефтепродуктов. По данным Евгения Скальского, цены по отношению к 2014 году остаются стабильными, хотя ранее эксперт предсказывал рост стоимости продукции вслед за дорожным битумом (на 10%) и щебнем (на 3-5 %).

Игроки на дороге

Расстановка сил на рынке асфальта сохраняется, говорят участники рынка. «Пять крупных игроков делят между собой 50-60% рынка. Остальные 40-50% распределяются еще между 10 игроками», – уточняет господин Скальский. Среди крупнейших производителей эксперты называют «Беатон», «АБЗ Магистраль», «ЭнСиСи Родс», «АБЗ ВАД», «Дормикс» и «АБЗ-1», который удерживает лидерство на рынке уже долгие годы. Свою рыночную долю в компании назвать отказались, заявив лишь, что остаются лидерами рынка. По оценке экспертов, выпуск 880 тонн продукции в час на двух производственных площадках (по итогам полу-



Пять крупных игроков делят между собой 50-60% рынка асфальтобетона. Остальные 40-50% распределяются еще между 10 фирмами

годия компания поставила 200 тыс. тонн продукции) позволяет «АБЗ-1» занимать до 25% рынка. Компания дополнительно «зацементировала» свои позиции, открыв в августе 2015 года завод по производству асфальтобетона в Пушкинском районе мощностью 640 тонн продукции в час. От лидера не отставали и другие игроки. Также в 2014 году ГК «Беатон» запустила новый бетонный завод на Волхонском шоссе. «С открытием в 2015 году новой площадки «АБЗ Магистраль» также активно наращивает свою долю», – поведал Евгений Скальский. Сейчас «АБЗ Магистраль» с двух площадок выпускает более 500 тонн в час.

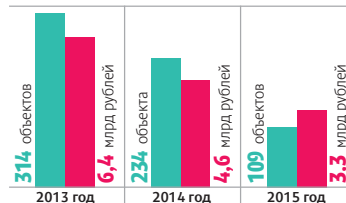
Увеличить долю на рынке пытается и компания «Лямминкяйнен». В данный момент финские дорожники выполняют работы в Московской области и по всему СЗФО, подпываясь от пяти собственных производств, одно из которых компания привезла в 2015 году. «В Петербурге у нас АБЗ мощностью 240 тонн в час, оборудование для производства литого асфальтобетона и мастик по собственной технологии, а также есть возможность производить полимерно-битумное вяжущее», – делится информацией Павел Осиян.

Без рынка сбыта

Светлого будущего для рынка асфальтобетона в ближайшей перспективе промышленники не видят, вина в этом сокращении объемов дорожных работ – основного потребителя асфальта. «Рынок стагнирует. Отменен второй этап развития транспортного комплекса Петербурга, сокращен бюджет транспортного комплекса Ленинградской области. На 30% сокращен бюджет Росавтодора на федеральных трассах, – сетует Евгений Скальский. – В целом происходит сокращение рынка, что приводит к высокой интенсивности конкурентной борьбы». При этом, по словам эксперта, снижение объемов работ во всех сегментах рынка ведет к снижению цен, более агрессивной борьбе за контрагентов между производителями.

Как сообщалось ранее, Росавтодор планирует в 2015 году урезать финансирование дорожного строительства на 28% (36,8 млрд рублей) в рамках секвестра федерального бюджета. В связи с этим правительство откажется от новых дорожных проектов 2015 года, а уже запущенные могут быть заморожены. В частности, сокращение федерального финансирования скажется на сроках ремонта участка КАД в районе Горской – основные объемы финансирования реконструкции участка перенесены на 2016-2017 годы. До сих пор под вопросом строительство еще одного крупного объекта – путепровода в створе Поклонногорской ул. В мае Смольный расторг контракт с банкротящимся ОАО «Мостоотряд № 19», а производители битума потеряли еще одного крупного заказчика. Сократились и объемы ежегодной кампании по ремонту дорог в Петербурге. Если в 2014 году в АИП ремонта дорог значилось 234 адреса, то в 2015 году будет отремонтировано всего 109 адресов, причем крупнейшие стройки уже сданы – это ремонт Выборгской наб., два участка Ленинского пр., ремонт проезжей части Воскресенской наб. Производителю остается надеяться на скорейший запуск строительства моста на остров Серный, дороги к яхт-клубу на остров Бычий и развязки на пересечении Дунайского пр. и Пулковского шоссе.

АИП ремонта дорог в Петербурге



Источник: Комитет по развитию транспортной инфраструктуры

➡ Госдумой РФ принят закон, который ужесточает контроль над финансовыми гарантиями застройщиков перед дольщиками. Поправки внесены в закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (№ 122-ФЗ). Согласно закону застройщик будет обязан раскрывать для регулирующих органов сведения о банке, предоставившем гарантию, или о компании, застраховавшей его ответственность. Документ также содержит положение об увеличении размера ответственности застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в 2,5 раза – с 400 млн рублей до 1 млрд рублей. Закон также предусматривает внесение в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записей о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве. В реестре будут содержаться реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования и наименование общества взаимного страхования или страховой организации. Также указывается срок действия договора поручительства или договора страхования; страховая сумма по договору страхования или сумма предоставляемого поручительства; дата расторжения или прекращения договора страхования, уточняет «Интерфакс». Такую информацию госорганам, в том числе Банку России как регулятору, представляет, в частности, страховщик или общество взаимного страхования как сторона договора.

➡ Создать на базе крупнейшего коммунального предприятия Ломоносовского района – ЛРТЭК – новое акционерное общество, в которое район войдет имуществом, а область финансами, предложил исполняющий обязанности главы Ленинградской области Александр Дрозденко. «Если коммунальный комплекс района хочет дальше жить и развиваться, надо провести эмиссию акций компании «ЛЭК», которой принадлежит коммунальное имущество Ломоносовского района, а одной из региональных компаний приобрести контрольный пакет акций новой структуры. Только область как экономически стабильный регион сможет договориться с кредиторами ЖХХ района – поставщиками энергоресурсов и привлечь инвестиции в модернизацию инфраструктурных объектов», – пояснил Александр Дрозденко. На сегодняшний день сложилась непростая ситуация с деятельностью основной ресурсоснабжающей организации ООО «Ломоносовский районный топливно-энергетический комплекс» (ООО «ЛРТЭК»). Оно обеспечивает коммунальными ресурсами (питьевой водой, тепловой энергией для отопления и горячего водоснабжения, водоотведением) потребителей. Основной причиной ежегодного образования убытков ООО «ЛРТЭК» является несоответствие утверждаемых тарифов на оказание коммунальных услуг фактическим расходам компании. Господин Дрозденко добавил, что по пути банкротства предприятия идти нельзя, этот вариант уже использовался в других районах и не привел к решению проблемы, отмечает пресс-служба врио губернатора: «Мы сейчас предлагаем муниципалитетам войти в единый водоканал, единый расчетный центр и, возможно, с Ломоносовского района начать создание единой энергетической компании».

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский двор
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

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

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

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

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



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

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

ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

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

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-1»

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

на правах рекламы