

Фото: Никита Юрченко



Хостел в Никольских рядах

Фонд VIYM Андрея Якунина создаст сеть хостелов одной из ведущих европейских сетей в крупных городах России. Первый будет открыт к ЧМ-2018 в здании Никольского рынка в Петербурге. (Подробнее на стр. 2) ➔



Интервью

Станислав Данелян,
генеральный директор
компании «Арсенал-
Недвижимость»:



«В Кудрово появится
частичка Финляндии»,
стр. 13

**СОЗДАЙ
СВОЮ
КОЛЛЕКЦИЮ**

При покупке
фасадного клинкера
и клинкера для
покрытия разных
цветов скидка **20%**

Акция действует до 31.03.2016.
Санкт-Петербург, Октябрьская наб., 40 «А» +7 (812) 334-87-18
РЕКЛАМА

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

**Балтийская
Металлургическая
Компания**

металлопрокат для строительства
оптом и в розницу с доставкой

арматура круг рельсы уголок
балка лист трубы швеллер

+7(812)777-11-15 | www.bmk.su

ПРИГЛАШАЕМ АРЕНДАТОРОВ
открытая складская площадка:
покрытие - асфальт, S - 2500 кв.м.
козловой кран г/п - 15 тонн,
подъездные ж/д пути,
непосредственно рядом с КАД,
парковка для а/м, охрана 24 часа,
ангар, офисы,
производственные помещения

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ОГНИ ЗАЛИВА**
www.ognizaliva.ru
214-ФЗ
Ленинский пр., Тпр. Таров

**БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ**

**Апрельская
акция!**
У нас опять
минус ПЯТЬ!

Скидка 5% при оформлении ипотечного кредита
Акция действует
с 01.04.2016 г. по 30.04.2016 г.

БЕРЕГ ФИНСКОГО ЗАЛИВА
ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН
КЛЮЧИ В 2016 ГОДУ*

611-05-50
www.ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

РЕКЛАМА

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»
Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.810003, № РОСС RU.0001.810015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ**

Скидка 50%
при заключении договора
до 31 марта 2016 г. *

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

*Скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ № 145 от 05.03.2007. Полная информация на нашем сайте.

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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: Дарья Борисовна Литвинова
e-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Лидия Горборукова
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 работают:

Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Лидия Горборукова, Максим Еланский, Ольга Кантемирова

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

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

Отдел рекламы:

Серафима Редутто (директор по рекламе), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Майя Сержантова, Кирилл Кесарев
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:

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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Роман Архипов

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», «Строительные материалы», «Поздравляем», «Качество строительства», «Проект» 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 (спецвыпуски – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 48

Подписано в печать по графику 25.03.2016 в 17.00

Подписано в печать фактически 25.03.2016 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



КАИССА

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



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата недели



– Мы периодически пугаем, что вернем в строительный комплекс лицензирование, но с саморегулированием нам совсем не хочется расставаться.

Михаил Мен, министр строительства и ЖКХ



Цифра недели

до 46 тыс. мест

планируют власти Петербурга увеличить зону платной парковки к 2018 году

Хостел в Никольских рядах

Михаил Светлов / Фонд VIYM Андрея Якунина создаст сеть хостелов одной из ведущих европейских сетей в крупных городах России. Первый хостел будет открыт к чемпионату мира по футболу 2018 года в здании Никольского рынка в Петербурге.

О том, что фонд Venture Investment & Yield Management LLP (VIYM) провел очередную реконцепцию проекта реконструкции Никольского рынка в Петербурге, на выставке MIPIM в Каннах рассказал управляющий директор VIYM Дмитрий Шицле. По его словам, в историческом здании рынка на пересечении Садовой ул. и Крюкова канала появится хостел под управлением одного из европейских лидеров этого сегмента. Хостел на 170 номеров (по 3-4 койко-места в каждом) займет около 9 тыс. кв. м в историческом здании. Партнера для этого проекта, по словам Дмитрия Шицле, компания выберет из лидеров рынка, в числе которых английские сети Generator и Cristofer Inn, а также немецкая сеть под брендом Meininger. «Ни один из них на рынке России пока не представлен», – сообщил Дмитрий Шицле. Он уточнил, что в планах компании – создание сети хостелов в РФ. Но пока речь идет о двух отелях такого формата в Москве и Петербурге. Запустить их компания хочет к чемпионату мира – 2018. Инвестиции в каждый такой проект составят 20-25 млн USD.

Инвестор также отказался от планов разместить в Никольском рынке гостиницу класса «четыре звезды» на 350 номеров под управлением InterContinental Hotel Group. Две трети здания – около 18 тыс. кв. м – займет отель класса «три звезды»

под брендом Holiday Inn Express на 400 номеров. «Это менее затратно и более перспективно по возврату вложений. Мы ведь инвестиционный фонд. Наша задача – эффективно вкладывать деньги инвесторов», – сообщил Дмитрий Шицле. Инвестор сообщил, что заявленная реконцепция – последняя в истории Никольского рынка. А их было уже две. На старте проекта в 2011 году заявлялось, что общая площадь комплекса с учетом старого здания и нового строительства составит 50 тыс. кв. м. А инвестиции оценивались в 220 млн USD. Какой будет итоговая площадь комплекса, пока непонятно. Но компания хочет удержаться в рамках заявленного бюджета. Поэтому и оптимизирует проект. В частности, в конце прошлого года VIYM отказался застраивать внутренний двор Никольского рынка бизнес-центрами общей площадью 8 тыс. кв. м. «Раньше внутренний двор выполнял социальную функцию. Сейчас мы думаем над тем, как его использовать в новом проекте. Хотим сохранить в этом месте торговлю. В Никольских рядах будет по меньшей мере два магазина. Но их формат мы еще обсуждаем. Также будут два ресторана, где смогут питаться гости отелей», – отметил Дмитрий Шицле. А чуть раньше компания отказалась от идеи накрыть двор атриумом, поскольку это нарушило бы исторический облик здания.

«Если есть возможность повысить эффективность проекта, не меняя его облик и не получая новые разрешения и прочие документы, это нужно делать. Особенно сейчас, когда жизнь вокруг так стремительно меняется», – отмечает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. «Хостелы активно развиваются. Их в городе более тысячи. И спрос на них устойчив. Правда, по законопроекту Галины Хованской о запрете хостелов в жилых домах их вовсе могут вытеснить из правового поля. Но проекту в Никольских рядах эта норма не грозит», – добавляет глава Ассоциации хостелеров Яна Окунева.



кстати

Учредителями ЗАО «Никольские ряды» являются Федор Морозов и ООО «Холдинговая компания «Сосново», которая, в свою очередь, учреждена тремя физическими лицами. Одновременно «Никольские ряды» входят в портфель проектов фонда VIYM, основателем которого является Андрей Якунин, сын экс-главы ОАО «РЖД» Владимира Якунина. Андрей Якунин не раз говорил, что VIYM управляет деньгами различных инвесторов, в том числе иностранных. Но кто конкретно инвестирует в реконструкцию Никольских рядов, не раскрывается.

опрос

Накануне весенней Ярмарки недвижимости корреспонденты «Строительного Еженедельника» поинтересовались у экспертов, насколько, по их мнению, цены на квартиры адекватны ситуации на рынке жилья.



Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:

– Цена адекватна рынку, если эту цену готовы платить. В нашей компании объем спроса, а соответственно, и объем продаж в целом соответствует ожиданиям. Что касается корректировок, то они возможны только в сторону увеличения. До недавнего времени застройщики имели преференции от правительства Ленинградской области благодаря программе «Соцобъекты в обмен на налоги». Но решение разделить Ленобласть на три зоны – так называемый светофор – в перспективе значительно повлияет на рынок. Самые востребованные районы – Кудрово и Мурино – оказались в «красной» зоне строительства, в которой возведение социальной инфраструктуры будущих проектов целиком

ложится на застройщиков, а соответственно, и на покупателей. По приблизительной оценке, нагрузка на стоимость квадратного метра составит около 10%. Если к тому же учесть рост инфляции, то в результате повышение цены может быть существенным.



Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:

– В настоящее время средний показатель стоимости квадратного метра на рынке строящегося жилья масс-маркет в Петербурге стабилен. За прошедшие месяцы 2016 года он не претерпел существенных изменений. Отмечу, что при этом стоимость квартир по мере увеличения строительной готовности домов продолжает расти. В сегменте строящегося жилья класса бизнес за январь

февраль средние цены практически не менялись, а в сегменте премиум средняя стоимость квадратного метра выросла на 1%.



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Снизилась платежеспособность граждан, цена приобрела более высокую значимость для покупателей. Выбирая предложение с доступными ценами, граждане зачастую готовы пожертвовать даже какими-то качественными характеристиками. В настоящее время можно отметить тенденцию появления на рынке новых проектов с квартирами небольших площадей, которые как раз стараются удовлетворить потребность покупателей в более доступном жилье, поэтому отмечается снижение средней цены предложения

прежде всего за счет структурных изменений. Требования к застройщикам продолжают ужесточаться как со стороны законодателей, которые устанавливают новые требования к компаниям, так и со стороны властей, которые уже окончательно перекладывают всю инфраструктурную нагрузку на строителей. На этом фоне, конечно, говорить о каком-то снижении цены нелепо. А вот рост цен в связи с увеличением себестоимости строительства не только возможен, но вполне реален. Наиболее вероятно, тенденция к росту цен усилится в последующие годы, так как наиболее полно возрастающую нагрузку ощутят на себе новые проекты. В текущем году можно прогнозировать небольшую ценовую корректировку по мере увеличения готовности жилых комплексов.

Продолжение на стр. 22, 23

Недвижимость проконтролируют по-новому

Лидия Горборукова / В Петербурге появится государственная инспекция по контролю использования объектов недвижимости, которой перейдет часть полномочий Комитета имущественных отношений. По планам властей, она начнет свою работу с июля текущего года. Эксперты не до конца понимают, зачем нужна новая структура. ➔

Комитет имущественных отношений Петербурга (КИО), образованный в апреле 2015 года путем слияния Комитета по земельным ресурсам и Комитета по государственному имуществу, снова реорганизуют. На прошлой неделе губернатор Петербурга Георгий Полтавченко утвердил создание государственной инспекции по контролю использования объектов недвижимости города. Как говорят в Смольном, новая инспекция будет подчинена напрямую градоначальнику по тому же принципу, как сейчас Комитет финансового контроля. Поговаривают, что возглавит новую службу советник губернатора Андрей Коротков, однако пока эту информацию официально в Смольном не подтверждают. Но уже известно, что штат инспекции составит 128 человек, при этом нужные люди просто «перекочуют» из КИО, в котором сейчас трудятся более 700 человек.

От КИО, который не проработал даже года и снова подвергается реструктуризации, инспекция перейдет и часть полномочий. В частности те, которые касаются инвентаризации государственных земельных участков и объектов нежилого фонда, а также обязанности контролиро-

вать их использование. Сейчас эти функции исполняет сам комитет, но создатели инспекции уверены, что благодаря новой структуре контроль будет усилен.

При этом сносом незаконных объектов ведомство заниматься не будет: эти полномочия сохранятся за Центром повышения эффективности использования госимущества при комитете. Зато у инспекции будут функции по составлению протоколов

Сносом незаконных объектов новая инспекция заниматься не будет – эти полномочия сохранятся за КИО

об административных правонарушениях. Еще одна обязанность госинспекции – ежегодно обновлять список объектов, налог с которых будет взиматься по кадастровой стоимости. Наконец, она будет следить, насколько эффективно используется имущество, переданное по соглашениям о государственно-частном партнерстве.

По мнению Александры Петровой, старшего юриста практики разрешения спо-

ров компании Rightmark Group, создание нового обособленного органа в большинстве своем не ведет к усилению контроля, равно как и подчинение его руководителю региона. «Учитывая, что большинство сотрудников, которые войдут в штат инспекции, будут сформированы из штата КИО, уполномоченному сейчас осуществлять данные функции, подобное новообразование больше похоже на чисто

Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», также уверен, что если администрация не смогла заставить работать нормально один комитет, то и параллельно созданный орган власти по тому же профилю работать лучше не будет. «Мне кажется, что в этой ситуации правительству нужно делать так, чтобы подчиненные ему комитеты плодотворно исполняли возложенные на них функции, вот и все», – уверен Алексей Белоусов. По его словам, года деятельности КИО было достаточно, чтобы оценить эффективность проведенной реорганизации. «Но многие вопросы даже по основным проблемам у нас до сих пор не решаются, потому что отсутствует необходимая нормативная база. Мы, например, почти год пытаемся продлить договор аренды земельного участка, который СРО арендует у города, но нам отвечают, что не могут этого сделать, так как пока нет узаконенной процедуры, по которой это можно сделать», – заключил Алексей Белоусов.

Добавим, что, по данным правительства Петербурга, бюджет Комитета имущественных отношений на 2016 год составляет 16,5 млрд рублей. Большая часть средств (6,7 млрд рублей) должна пойти на выкуп объектов социальной инфраструктуры у девелоперов.

цифра

27,7 млрд

рублей – объем доходов в бюджет Петербурга в 2015 году от использования госимущества – аренды недвижимости и земли, а также приватизации

БЭСКИТ®
24-й год
экспертной деятельности

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

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

РЕКЛАМА

ПОЛИТЕХ
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого

программа профессиональной переподготовки

ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
дистанционное обучение

начало обучения **04** апреля 2016 г.

- ✓ срок обучения – 8 месяцев
- ✓ стоимость обучения – 72 000 руб. (возможна поэтапная оплата)
- ✓ диплом СПбПУ с присвоением квалификации
- ✓ индивидуальный учебный график

тел.: (812) 552-94-60
e-mail: stroikursi@mail.ru
web: stroikursi.spbstu.ru

РЕКЛАМА

С новым президентом

Дарина Кокурина / На состоявшемся на прошлой неделе съезде НОСТРОЙ 93% голосов были отданы за утверждение в должности президента Ассоциации единственного кандидата – генерального директора ПАО «Группа ЛСР» Андрея Молчанова. ➔

21 марта 2016 года в Москве состоялся XI Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. Для участия в съезде зарегистрировались 249 делегатов из разных регионов с правом решающего голоса.

В президиум съезда из числа сотрудников национального объединения вошли президент Ассоциации Николай Кутын, руководитель аппарата Николай Капинус, вице-президент Николай Маркин, председатель Комитета по профессиональному образованию Александр Ишин, почетный президент Ефим Басин. Государственную власть представили министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, заместитель министра Хамит Мавляиров, директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский и депутат Государственной Думы Елена Николаева. Кроме того, к участию в съезде были приглашены кандидат в президенты Национального объединения строителей, генеральный директор ПАО «Группа ЛСР» Андрей Молчанов и президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей Михаил Посохин.

Реабилитация имиджа

Работа Всероссийского съезда началась с приветственного слова министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаила Меня. Министр кратко напомнил собравшимся о ситуации, сложившейся в строительной отрасли, а также рассказал о планах государственной власти на развитие и реформирование системы саморегулирования. Реализация плана, по словам чиновника, включает в себя три этапа. На первом этапе, который как раз подошел к завершению, за национальными объединениями законодательно закрепили полномочия по контролю саморегулируемых организаций, были запущены Единые реестры членов СРО, а также отработан механизм выявления и исключения из государственного реестра недобросовестных саморегулируемых организаций.

Второй этап будет посвящен подсчету и «обелению» компенсационных фондов саморегулируемых организаций, а также принятию решений относительно их дальнейшей судьбы. Завершив свое выступление, Михаил Мень отдельно пояснил жур-



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ)



НОСТРОЙ сумел добиться того, что мнение профессионального сообщества стало учитываться в разработке нормативно-правовых актов

налистам, что основные компенсационные фонды останутся неприкосновенными для целей, отличных от выплат компенсаций, но планируется создание дополнительных фондов, средства которых будут вовлечены в оборот.

Третий этап включает в себя полную реабилитацию имиджа саморегулирования. К сожалению, министр не стал озвучивать конкретные идеи, предусмотренные для реализации этого этапа, сославшись на их многочисленность и дискуссионный

Михаил Мень выразил надежду на дальнейшую дружбу с Ассоциацией и ее новым руководством

характер. Однако чиновник пообещал, что профессиональное сообщество все узнает, как только соответствующие поправки будут внесены на рассмотрение Государственной Думы.

В завершение Михаил Мень отметил роль Национального объединения строителей в работе по техническому регулированию, а также выразил надежду на дальнейшую дружбу с Ассоциацией и ее новым руководством.

Подхватившая эстафету Елена Николаева заметила, что саморегулирование в строительстве ждет большое будущее.

Но дальнейшее развитие системы, по ее мнению, должно строиться на принципе «трех О»: открытость принятия решений, ответственность за принятые решения и общественный контроль их выполнения. Кроме того, депутат обратила внимание собравшихся на проблему недобросовестных саморегулируемых организаций, ставшую настоящим вызовом нашего времени.

После докладов счетной и мандатной комиссий, утверждения повестки дня

и формы бюллетеней для тайного голосования с отчетом выступил президент НОСТРОЙ Николай Кутын, который рассказал о работе Ассоциации по всем проблемным вопросам, озвученным предыдущими докладчиками.

За истекшие два года национальное объединение сумело добиться того, что мнение профессионального сообщества стало учитываться в разработке нормативно-правовых актов. Силами Экспертного совета, собранного из членов объединения, был подготовлен и направлен в органы государственной власти ряд

нормативно-правовых актов, направленных на совершенствование системы саморегулирования. Одновременно удалось не допустить принятия нескольких законопроектов, способных оказать негативное влияние на ее развитие.

Был запущен Единый реестр членов саморегулируемых организаций, имеющий высокий потенциал для решения многих стоящих перед Ассоциацией задач. В рамках работы НОСТРОЙ по выявлению недобросовестных участников рынка осуществляется постоянный мониторинг сайтов СРО. Сотрудниками аппарата подготовлены заключения о возможности исключения сведений из государственного реестра о 13 саморегулируемых организациях, четыре из которых исключены во внесудебном порядке. В текущей работе аппарата находятся материалы проверок на 20 саморегулируемых организаций. Николай Кутын отметил, что подавляющее большинство саморегулируемых организаций все-таки искренне болеют за общее дело и оперативно устраняют выявленные нарушения.

Большинством голосов

Далее делегаты прослушали и утвердили годовой финансовый отчет и отчет ревизионной комиссии, после чего приступили к процедуре тайного голосования по главному вопросу повестки дня – выборам президента и довыборам членов совета НОСТРОЙ. По итогам голосования 93% голосов было отдано за утверждение в должности президента Ассоциации единственного кандидата, генерального директора ПАО «Группа ЛСР» Андрея Молчанова. Новыми членами совета НОСТРОЙ стали Алексей Белоусов, Антон Мороз и Хамит Мавляиров.

Вопросы о порядке уплаты взносов саморегулируемых организаций и о смете расходов на содержание НОСТРОЙ в текущем году было решено перенести на обсуждение осеннего съезда, чтобы дать возможность новому руководству тщательно изучить соответствующую финансовую отчетность. Расходы на содержание в этот период будут определяться согласно уставу Ассоциации в размере 1/12 от каждой статьи сметы за прошедший год на каждый месяц. Часть расходов будет компенсирована за счет резервного фонда НОСТРОЙ, составляющего 63 млн рублей.

КСТАТИ

После Всероссийского съезда Андрей Молчанов провел первое в новом качестве заседание совета НОСТРОЙ, на котором путем тайного голосования был выбран новый руководитель аппарата. Им стал Виктор Прядеин, в прошлом занимавший посты вице-президента и члена правления ГК «Олимпстрой», а также заместителя генерального директора, члена правления Фонда РЖС.

**ПРОДАЖА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
промышленного назначения
пос. Мурино (Токсовское шоссе)

35 га + 7,5 га **от 2000 руб/м²**

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

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 650 кв. м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дорогой – Санкт-Петербург – Матонса.
- Возможна рассрочка платежа.

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

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС**

**ПРОДАЖА
ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА**

КУРОРТНЫЙ РАЙОН,
ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ,
ПЛЯЖ «ЛАСКОВЫЙ», 7А

S = 0,076 ГА

- Собственность
- Земля под строительство объектов общественного питания
- Подведены все коммуникации
- 50 м до Финского залива
- Живописное и популярное место отдыха

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «НЕВСКАЯ ИПОТЕКА»

8 (911) 816-50-16
WWW.NEVSKAIYIPOTEKA.RF

Территория для кино

Ольга Кантемирова / Развлекательный комплекс «Ленфильм-парк» решено построить в Пушкинском районе Петербурга. Спустя девять месяцев после заявления о проекте «Ленфильм» наконец-то нашел подходящий участок. ➔

На прошлой неделе «ВТБ Девелопмент» и «Киностудия «Ленфильм» подписали соглашение о размещении развлекательного комплекса «Ленфильм-парк» в пределах городского квартала «Югтаун» в Пушкинском районе Петербурга, северо-восточнее пересечения Пулковского и Волхонского шоссе.

Впервые об идее создания киногорода «Ленфильм-парк» было заявлено на ПМЭФ-2015. Изначально предполагалось, что проект будет реализован на городской земле. За это время Комитет по инвестициям Петербурга предложил киностудии 10 вариантов участков, но по ряду причин от них пришлось отказаться. Так, летом прошлого года директор «Ленфильма» Эдуард Пичугин говорил о намерении построить кинопарк либо на территориях, занятых «Адмиралтейскими верфями», либо под Боткинской больницей. Но в первом случае в «Ленфильме» отказались из-за возможных проблем с транспортной доступностью территории. Причинами отказа от второго стали длительный процесс переезда больницы, а также требующая рекультивации земля участка. Далее господин Пичугин рассматривал варианты участков в Центральном, Московском и Фрунзенском районах. Однако в итоге выбор пал на земли банка ВТБ. Переговоры между сторонами продолжались около полугода.



Проект «Ленфильм-парк» включает в себя киногород, объединяющий кинопроизводственные и складские помещения, павильоны, натурные съемочные площадки и развлекательно-интерактивную зону. По словам вице-президента банка ВТБ Александра Ольховского, комплекс площадью 75 тыс. кв. м может быть запроектирован и построен в течение 3-4 лет. Сейчас разрабатывается его итоговая концепция. «По нашим прогнозам, посещаемость парка будет на уровне не менее 1 млн посетителей в год», — добавил Александр Ольховский.

В киногороде будут построены бутафорские улицы, стилизованные под различные эпохи и архитектурные стили, аттракционы и магазины для туристов. Предварительный объем инвестиций не изменился и составляет 4 млрд рублей. Как сообщили в «ВТБ Девелопмент», к строительству гостиниц, ресторанов и бизнес-центров планируется привлечь инвесторов.

Говоря о выборе места для кинопарка, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев отметил, что до будущего комп-

лекса будет достаточно просто доехать на автомобиле благодаря КАД и ЗСД. Кроме того, по мнению эксперта, если по примеру «ЭкспоФорума» до «Ленфильм-парка» организуют развозку гостей от метро, то его расположение станет удобным и для пользователей общественного транспорта.

«Учитывая уникальность концепции проекта для местного рынка, а также общий сравнительно невысокий уровень развития крупных досуговых объектов на рынке Петербурга, можно рассчитывать, что при правильном позиционировании и грамотном управлении объект может стать популярным среди населения», — полагает Игорь Кокорев.

МНЕНИЕ



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

➔ Для реализации проекта выбрана стратегически интересная локация: вблизи от Пулковского шоссе — одной из самых оживленных выездных автомагистралей города, рядом расположены аэропорт, КАД, а также конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум». Недостатком локации на текущий момент является транспортная доступность: развлекательный центр расположится по левой стороне Пулковского шоссе при выезде из Петербурга, в связи с чем транспортная схема должна быть очень тщательно продумана.

Триумф Парк
жилой эко-комплекс
Дунайский пр., 7 (15 мин. пешком до М «Звездная»)

- Программа лояльности**
для клиентов, продающих имеющееся жилье: 10% стоимости квартиры при заключении договора, остаток через 2 месяца.
- Скидки**
Максимальные скидки при 100% оплате¹ и ипотеке. Ипотека от ведущих банков РФ².
- Первый взнос от 20%**
на покупку квартиры любого метража в 3-й и 4-й очередях³.
- Рассрочка 0%**
до 22 месяцев³, скидки до 20% с первого взноса.
- Платите как удобно!**
Возможность оплатить остаток до 50% стоимости квартиры перед заселением. Возможность оплатить стоимость европейской отделки перед заселением⁴.

- Современный ЭКО-квартал, подземный паркинг, Wi-Fi зона во дворе. • Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку. • Международный девелопер Mirland Development Corporation, 12 лет в России, 6 завершенных проектов.

Шоу-рум и консультационный пункт на объекте

* Подробности на сайте www.triumph-park.ru, количество предложений ограничено. Цены действительны на 02.02.2016. Плановый срок завершения строительства 3-й очереди — 2-й кв. 2016 г., 4-й очереди — 3-й кв. 2017 г. ООО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Строительный адрес: Пулковское шоссе, дом 30, литера Ж, Застройщик — ООО «Петра-В». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. ¹ Скидка 20% при покупке и 100% оплате квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ² Ипотека предоставляется при покупке квартиры в 3-й и 4-й очередях комплекса «Триумф Парк». ПАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Банк Санкт-Петербург (ПАО), ген. лиц. №436 от 31.12.2014. ³ Рассрочка 0% до 25.12.2017 предоставляется ООО «Петра-В» при покупке квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ⁴ При покупке квартиры с отделкой в 3-й и 4-й очередях комплекса «Триумф Парк».

С	от 2 770 736 р.
	студии от 22 до 27 м²
1	от 3 932 448 р.
	1к.кв. от 36 до 44 м²
2	от 5 902 032 р.
	2к.кв. от 60 до 75 м²
3	от 7 804 108 р.
	3к.кв. от 85 до 87,5 м²
4	от 14 936 090 р.
	4к.кв. от 106,8 до 116 м²

Ключи через 6 месяцев!

Квартира в Московском р-не

первый взнос от 625 тыс. руб.

777 88 77
www.triumph-park.ru

BREEAM 0044-7227

GREEN MARK

FIABCI

UNIVERSITY URBAN AWARDS 2014

MirLand Development Corporation Plc

С финским акцентом

Михаил Светлов / Финская компания SRV, которая строит в Петербурге ТРК «Охта Молл» стоимостью 205 млн EUR, привлекла в качестве якорного арендатора в проект московскую сеть кинотеатров «КАРО фильм». Ее 12-зальный кинотеатр станет одним из самых больших в городе. В кризис люди экономят на развлечениях, говорят эксперты. ➔

О том, что компания SRV подписала предварительный договор с московским оператором киноиндустрии «КАРО фильм», в кулуарах выставки MIPIM в Каннах рассказал источник, знакомый с ситуацией. По его словам, «КАРО фильм» хочет арендовать 7 тыс. кв. м в ТРК «Охта Молл» общей площадью 142 тыс. кв. м под 12-зальный кинотеатр. Под него полностью отдадут один из этажей комплекса. «Подписание основного договора между сторонами намечено на конец весны. А запуск кинотеатра состоится одновременно с открытием комплекса в августе этого года», – сообщил источник. В офисе SRV до подписания договора комментировать ситуацию не стали. А в «КАРО фильм» подтвердили, что ведут переговоры и заинтересованы в запуске кинотеатра в ТРК «Охта Молл». К слову, сейчас у сети «КАРО фильм» восемь кинотеатров в Петербурге. Новый проект будет девятым по счету. Но городской рекорд по размеру и количеству залов он не поставит. Самым крупным мультиплексом Петербурга останется «Синема Парк» в ТРК «Радуга». Его площадь – 10 тыс. кв. м, а залов там 14 на 3156 мест.

Эксперты считают, что «якорь» для привлечения публики в «Охта Молл» SRV выбрала правильно. «В этом районе небольшое количество кинотеатров, поэтому мультиплекс сможет создать необ-

ходимый торговому комплексу людской поток. Правда, объект удален от метро, но территории вокруг активно застраиваются. Через дорогу проекты реализуют NCC и «ЮИТ Санкт-Петербург», около станции метро «Ладжская» строит крупный жилой комплекс Setl City. Так что в перспективе публика у комплекса будет», – рассуждает начальник отдела

на услуги кинотеатра и его окупаемость полностью зависят от репертуара», – добавляют аналитики АРИН.

SRV остается одним из немногих иностранных девелоперов в Петербурге, который продолжает активную работу на рынке, несмотря на кризис. Хотя многие европейцы сворачивают или замораживают проекты до лучших времен,

Подписание основного договора между сторонами намечено на конец весны. Запуск кинотеатра состоится одновременно с открытием комплекса в августе этого года

продаж УК Docklands Екатерина Запороженченко. Но по мнению Павла Бережного из ГК «С.Э.Р.», заявленный кинотеатр все же слишком велик для данной локации. «Это проект городского масштаба, а не районного. Придется подумать о логистике, может, как-то связать с метро бесплатными маршрутами», – считает он. В SRV сообщили, что связь нового ТРК с метро будет обеспечена. «В кризис люди начинают экономить на развлечениях. Хотя относительно недорогое кино попадает под оптимизацию в самую последнюю очередь. Оно со времен СССР – важнейшее для нас искусство. Но, конечно, спрос

сокращают штат и не пополняют земельные банки. Представитель российского офиса SRV Юсси Куутса объяснил это тем, что в глазах стабильных европейцев российский девелоперский рынок выглядит как опасные качели. «Мотает тебя туда-сюда. Чтобы не свалиться, нужно вкладывать в бизнес не больше, чем ты можешь позволить себе потерять. Нужно иметь запас финансовой прочности. Тогда не будешь принимать решения в состоянии паники. И не будешь делать ошибки», – говорит он. При этом финский девелопер посетовал на сложности с проектным финансированием. «Если до кризиса банки

справка

➔ SRV Group – девелоперская и строительная компания. Входит в пятерку крупнейших строительных фирм Финляндии. Оборот в 2014 году – 684 млн EUR, портфель заказов – 860,4 млн EUR. Акции котируются на Хельсинкской фондовой бирже с 2007 года. В РФ компания строит коммерческую недвижимость и управляет такими объектами. Флагманские проекты в Петербурге – ТЦ «Жемчужная Плаза» и ТРЦ «Охта Молл».

буквально бегали за инвесторами и готовы были финансировать до 75% затрат по проекту, то сейчас они понизили лимит кредитования до 50% общей стоимости, и переговоры проходят очень туго», – говорит Юсси Куутса. Он призвал коллег не прятаться за разговоры об экономических санкциях против России. «Санкции – это палка о двух концах, которая ударила не только по России, но и по ее европейским партнерам. Везде ослабла конкуренция и выросли цены. Чтобы избавиться от этой напасти, нужно либерализовать экономику. Тогда рынок будет сам себя регулировать», – уверен Юсси Куутса.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»



setlcity.ru

SetlGroup

Владимир Григорьев: «Недостаток историко-культурной составляющей в новых кварталах должен компенсироваться комфортом»

Татьяна Крамарева / В конце апреля в Северной столице будут утверждены новые Правила землепользования и застройки. Они дадут инвесторам стимул к созданию более комфортной городской среды в рамках экономически состоятельных проектов, полагает Владимир Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

– Вы уже говорили, что основным итогом работы КГА в 2015 году считается утверждение закона о согласовании архитектурного облика объекта. В чем основная идея этого закона?

– Одна из основных задач нашего комитета – разработка и реализация мероприятий, направленных на проведение государственной политики Санкт-Петербурга и осуществление государственного управления в области градостроительства и архитектуры, формирование архитектурного облика города и ответственность за его гармоничное и комфортное развитие. Отсутствие процедуры согласования градостроительного облика делает эту функцию маловыполнимой. Поэтому мы в соответствии с законодательством возродили процедуру оценки архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства на предмет его соответствия архитектурному облику Санкт-Петербурга. Я убежден, что архитектуру согласовывать необходимо, к рассмотрению особо сложных вопросов я намерен активно привлекать Градостроительный совет при правительстве города.

Отмечу, что ранее мы лишь рассматривали проекты, но не согласовывали их. Теперь эта процедура стала обязательной для всех, кто будет возводить объекты в сфере жилищного строительства. Без согласования архитектурного облика заказчик не сможет получить градостроительный план земельного участка. Хочу подчеркнуть, что данная процедура не лишит возможности людей творчески выражать свои художественные пристрастия и реализовывать свои идеи.



проекты. При этом сотрудники комитета будут применять свой опыт и квалификацию при оценке реалистичности и законности того или иного проектного решения.

– Что еще необходимо для гармоничного градостроительного развития?

– Нужно, чтобы закон об архитектурной деятельности реально работал, а Градкодекс по крайней мере содержал на него ссылки. Сегодня, к сожалению, сфера архитектуры представляет собой поле неопределенности – и правовой (с точки зрения авторских прав), и организационной. Кроме того, необходимо поднимать престиж архитектурной профессии, поддерживать молодых профессионалов, искать таланты.

Еще одно больное место – проекты планировки территории, которые преимущественно разрабатываются по заказу частных инвесторов с учетом в первую очередь

Владимир Григорьев: «Моя задача – сделать работу комитета упорядоченной настолько, чтобы это позволяло застройщикам чувствовать себя определенно»

их интересов, в то время как основная задача ППТ – представить комплексное видение планировочного и пространственного развития достаточно больших территорий в существующем контексте и с учетом перспектив развития. Очень часто утвержденным проектам планировки под тем или иным предлогом пытаются не следовать.

Кроме того, Градкодекс допускает выдачу градостроительного плана земельного участка как отдельного документа, дающего право на любые действия, не противоречащие Правилам землепользования и застройки. Это порождает опасность несбалансированного развития территорий, хаотичной застройки и т. д.

– Какие из уже одобренных и реализуемых проектов планировки территории действительно хороши для Санкт-Петербурга? И как могут развиваться события в связи с проектом Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова?

– Как вы знаете, сейчас комитет готовится к принятию новых Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, а мы уже воведена большая работа по под-

готовке проекта правил с учетом изменений, внесенных в Генеральный план города применительно ко всей его территории. Мы также подготовили карты градостроительного зонирования, высотного регулирования и градостроительных регламентов, провели публичные слушания. Сегодня можно говорить о том, что с принятием правил будет установлен пониженный коэффициент использования территорий для многоэтажной застройки, введены более четкие правила в части озеленения земельных участков, высотные параметры изменятся на всей территории города в сторону уменьшения. Изменения отражают то, что лично меня категорически не устраивало в пока еще действующих ПЗЗ. Соответственно, ранее утвержденные проекты планировки, с моей точки зрения, по этим параметрам не отвечают представлениям о комфортной среде. Хотя, подчеркну, что все ранее утвержденные ППТ

имеют ценность с точки зрения определения планировочных элементов, установления «красных линий», функционального зонирования. Да и вообще любой градостроительный документ, определяющий правила использования территории, полезен.

Безусловно, в ППТ устанавливаются максимальные параметры. Но застройщики относятся к ним как к планируемым. К сожалению, наши рыночные реалии ставят проекты с пониженным выходом квадратных метров, практически невзирая на качество среды, на грань рентабельности, в основном из-за того, что цена земли ориентирована как раз на максимальные показатели.

Мы пришли к выводу о необходимости понижения максимального показателя, чтобы сформировать предпосылки, в том числе для инвесторов, для создания комфортной жилой среды при условии экономической состоятельности проекта.

Если говорить о проекте Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова, имеет место изменение функционального назначения территории – перевод из деловой функции в жилую. Жилое строительство в этой зоне допускается как условно разрешенная функция не более чем на 50% территории. В конце прошлого года был проведен очень интересный международный конкурс, где заказчики и архитекторы определили свое представление о развитии данной территории, однако без корректировки ППТ там возможно только строительство нежилых объектов.

Мы отдаем должное желанию инвестора реализовать качественный с точки зрения градостроительства и архитектуры продукт. Я считаю, что в данном случае возможно принять компромиссное решение по развитию этих кварталов.

Главное – избежать негативного влияния на соседние территории и необходимую социальную инфраструктуру разместить на территории застройки. Спорно, что в порту не будут развиваться места приложения труда, но это рыночный вопрос: оставлять территории под будущее развитие или ориентироваться на требования сегодняшнего дня. Желательно, чтобы была найдена золотая середина.

– Одним из лейтмотивов при обсуждении градостроительного будущего города является идея о том, что прежде всего необходимо определить, каким его хотят видеть горожане и власти. У вас есть детальная картина?

– Градостроительство очень инерционно. Город Санкт-Петербург должен оставаться городом Санкт-Петербургом, включая и Ленинград. Я решительный противник вырывания страниц из нашей истории, особенно из истории градостроительства, ведь в советский период, к счастью, не было допущено серьезных градостроительных ошибок.

Уверен, что Санкт-Петербург не должен быть везде 25-этажным. Я бы хотел, чтобы недостаток историко-культурной составляющей городской среды, который существует во всех кварталах новой застройки, компенсировался комфортом проживания. В определенном смысле мы должны создавать комфорт, ориентируясь на приоритеты и предпочтения жителей.

Что касается территорий «серого пояса», очевидно, что в своем как прошлом, так и нынешнем развитии они абсолютно не отвечают задачам сегодняшнего дня. Там должны сохраняться, на мой взгляд, места приложения труда, в том числе производственные площадки, которые не требуют выделения санитарно-защитных зон. В целом при развитии «серого пояса» необходимо придерживаться пропорции 30:30:40, где 30% – это рекреационная зона, еще 30% – зона коммерческая и мест приложения труда и 40% – жилая застройка. Таким образом, предпочтительным выглядит выбор модели полицентрического развития, которая существовала и в советское время. Размещение объектов культуры, искусства, бытового обслуживания на территории «серого пояса» позволит минимизировать перемещение граждан по городу. Эти идеи будут закладываться в новый Генеральный план Санкт-Петербурга.

КСТАТИ

Для упорядочения процесса планирования и проектирования территорий города следует отменить распоряжения КГА по фактически не сделанным проектам планировки. А будущие проекты планировки соответствующих территорий целесообразно выполнять под контролем КГА, чтобы инвестор ясно понимал, что работать на них можно по четко заданным правилам игры.

Полную версию интервью читайте на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Александр Быков: «Мы выплыли против течения»

Антон Жарков / ЗАО «Трест № 68» в 2016 году отмечает 40-летие со дня своего основания. По мнению многих участников рынка, это единственное предприятие в Петербурге и Ленобласти, которое по праву носит название «строительный трест» в классическом понимании этого термина. Накануне юбилея Александр Быков, заслуженный строитель России, генеральный директор ЗАО «Трест № 68», который руководит компанией на протяжении последних 30 лет, рассказал о достижениях предприятия. ➔

– Александр Николаевич, вы неоднократно говорили, что сегодняшний успех вашего предприятия во многом обусловлен сохранением советской трестовой системы управления. В чем его особенности?

– Основной принцип треста-генподрядчика советского образца – 50 на 50. Половина работ выполняется собственными СМУ, половина – предприятиями-субподрядчиками. При этом своими силами мы производим земляные, общестроительные, отделочные работы, обустройство внутренних инженерных сетей, внутриквартальных дорог. На субподряд отдается специализированная часть: электрика, сантехника, автоматика, системы пожаротушения и, естественно, монтаж технологического оборудования. Такая система существовала практически во всех советских генподрядных предприятиях. Сегодня получила широкое распространение схема организации строительства под началом управляющих компаний, которые осуществляют лишь функции руководства стройкой. Их тоже называют генподрядчиками, но это неправильно, поскольку никаких подрядных работ они не осуществляют. Мы придерживаемся принципа 50/50 на протяжении всех 40 лет нашей деятельности, в основе которой – строительство технически сложных и особо сложных, преимущественно промышленных объектов.

– Над чем «Трест № 68» трудится сейчас?

– По заказу Крыловского государственного научного центра мы возвели крупнейший в мире ледовый опытовый бассейн, сейчас там же строим два бассейна: морской с чашей до 200 м в длину и офшорный для испытания подводных лодок. Строительство находится под контролем правительства, на объекте неоднократно бывал вице-премьер Дмитрий Рогозин.

Сегодня основным для нас становится второй старт космодрома «Плесецк», ввод которого в эксплуатацию намечен на 2017 год. В перспективе для нашего треста возможны дальнейшие работы на космодроме, где планируется строительство больших производственных цехов.



Третьим важным объектом является вторая очередь петербургского контейнерного терминала, который на данный момент стал крупнейшим в России по грузообороту. Сейчас большое внимание уделяется развитию морского транспорта, поэтому мы там ударно трудимся без выходных.

Также хочу отметить нашу работу для сельского хозяйства. В прошлом году сдали в эксплуатацию три крупные фермы: две в Тосненском и одну в Кингисеппском районе.

– Наука, космос, портовая инфраструктура, сельское хозяйство – сферы деятельности треста весьма разнообразны. Какие виды объектов строить сложнее всего?

– Неразрешимых инженерно-строительных задач для «Треста № 68» не существует. Мы возводили самые ответственные объекты с высоким качеством. Трудно придумать объекты сложнее тех, которые я перечислил. А если вспомнить о том, где работалось тяжелее всего, то это, наверное, объекты Балтийской

трубопроводной системы, терминал по перегрузке светлых нефтепродуктов в МТП «Приморск». Там основной трудностью были очень жесткие сроки. Чтобы в них уложиться, мы совершали поистине трудовые подвиги, и многие наши сотрудники были потом заслуженно удостоены государственных наград.

– Четыре десятка лет вы находитесь на переднем крае реализации передовых технологий. Интересно ваше мнение об эволюции строительного процесса. Насколько все изменилось?

– Изменилось как день и ночь. Другой и конструктив, и порядок производства. Еще 30 лет назад «вешали» тяжелые железобетонные панели и ставили огромные колонны. Сегодня это трехслойные легкие конструкции. Сейчас трудно представить себе стройплощадку без бетононасосов, а раньше раствор возили в емкостях и тачках. Для иллюстрации этих кардинальных перемен приведу пример. В начале 80-х годов мы возводили огромный кузнечно-прессовый цех для Ижорского завода с крупнейшими в СССР по тем временам прессами на 6 и 12 тыс. тонн. В прошлом году в Металлострое наш трест построил завод по выпуску энергетического оборудования по заказу ОАО «Силовые машины». Уникальное современное производство, третий в мире по величине разгонно-балансирующий блок (первые два работают в США и Германии), высокотехнологичные станки производства Германии, Франции, Италии. Строительство того и другого завода включало примерно одинаковый объем работ, схожих по уровню сложности. Первый построили за 10 лет, второй – всего лишь за два года. Вот что дают новые технологии!

– В советское время специализация «Треста № 68» на строительстве сложных, преимущественно промышленных объектов была предопределена изначально в рамках советской плановой экономики. Как удалось вам сохранить свой профиль работы в постсоветское время стихийного рынка?

– В период расцвета советской экономики трест № 35, в котором работал в начале 80-х годов, ежегодно вводил в строй по четыре-пять предприятий, подобных упомянутому заводу по производству энергетического оборудования для ОАО «Силовые машины». Трест «Главзапстрой» вводил в эксплуатацию по 25-30 таких объектов в год. Для решения масштабных задач социалистического строительства не хватало мощностей. Партийное руководство порой выговаривало нам за недостаточное освоение средств.

Потом эту систему стали разрушать. В конце 80-х – начале 90-х годов стали преднамеренно уничтожать тресты. Доходило до того, что региональные власти не рекомендовали заключать договоры с трестами, а взаимодействовать напрямую с входящими в их состав СМУ.





Предполагалось раздробить тресты на составляющие, таким образом повысить конкуренцию и якобы ликвидировать монополию. Но, позвольте, какая это была монополия, если в Ленинграде и области действовало 60 (!) строительных трестов! Вот сейчас на рынке жилищного строительства царит настоящая монополия, когда 70% рынка захватили несколько девелоперских компаний, а рынок нерудных материалов вообще практически в руках одной компании. И если советскую «монополию» можно было разрушить с помощью одного телефонного звонка, то сейчас не помогут никакие постановления правительства.

справка

«Строительный трест № 68» основан в 1976 году. В 1990 году предприятие одним из первых перешло на арендную форму хозяйствования, а в 1993 году в соответствии с Государственной программой приватизации трест был преобразован в Акционерное общество закрытого типа, а позже в закрытое акционерное общество. С момента своего основания трест специализировался на строительстве сложных, ответственных объектов,

преимущественно промышленного назначения, расположенных в Ленинградской области. Силами компании построены сотни объектов, среди которых такие, как:

- завод бытовой химии в г. Тосно (в настоящее время – ОАО «Эра-Хенкель»);
- Никольский автоматизированный кирпичный завод;
- производственные мощности НИИЭФА им. Ефремова, заводов «Сокол», «Ладога», «Пелла»,

– большое число жилых домов; – объектов лечебной инфраструктуры, социально-культурного назначения в Тосненском, Кировском районах Ленинградской области, Колпинском районе Санкт-Петербурга. В настоящее время «Трест № 68» является многопрофильным строительным предприятием, в составе которого пять производственных подразделений, из которых три – строительные управления, управле-

ние механизации и транспорта, а также собственное жилищно-эксплуатационное управление. В собственности предприятия имеется производственно-складская база, четыре административных здания в Петербурге и Ленинградской области, пятиэтажный жилой дом – гостиница в городе Тосно. Также предприятие располагает специализированным автомобильным транспортом, строительными машинами и механизмами.

– Неужели тресты не сопротивлялись?

– Наш коллектив сопротивлялся. Но многих моих коллег охватила какая-то нездоровая эйфория. Разогнали управленческие аппараты, каждое СМУ приватизировало свои производственные базы и вместо того, чтобы их развивать, начали сдавать в аренду и подсчитывать выручку. Однако со скачком цен на энергоресурсы расходы быстро превысили доходы, и многих арендаторов пришлось уговаривать остаться бесплатно, только за коммунальные услуги, чтобы хоть как-то свести концы с концами. А ставка на конкуренцию между множеством мелких строительных фирм привела к тому, что рынок захватили турецкие компании, которые в середине 90-х годов выполняли основной объем работ на стройках Петербурга. В Ленобласти ситуация тоже была не лучшая. В Тосненском районе в 1992 году зарегистрировались 137 строительных организаций. Прошло всего два года, и все они ушли с рынка, остались мы одни. И наш «Трест № 68» в 1994 году строил абсолютно все объекты в районе.

Помню, как я собрал все свои подразделения, и мы решили, что будем вместе. Ни одно управление из треста не вышло, все базы остались.

– Получается, что вы пошли против течения?

– И выплыли. Пришлось, правда, оптимизировать структуру, сократить штат, оставив кадровый костяк. К началу 2000-х годов нарастили обороты, и численность персонала вновь пошла в рост.

– Что вы подразумеваете под оптимизацией структуры?

– Мы развиваемся и в технологическом, и в организационном плане. Сегодня практикуем объектовую структуру. На каждом крупном объекте, таком как, например, космодром «Плесецк», у нас формируется команда, представляющая собой практически полноценное строительное предприятие: руководитель, ПТО, СДО, бухгалтерия и т. п. Такая команда работает автономно, из центрального офиса треста ее разве что курирует кто-то из моих заместителей.

– Иными словами, вы внедрили проектную систему управления?

– Можно сказать и так. Жизнь показала, что сейчас, в условиях снижения объемов работ, такая схема наименее затратна. По возвращении к былым объемам, а сейчас мы выполняем работы на 1,5 млрд рублей в год по сравнению с привычными 3,5-4 млрд, может быть, вернемся к традиционной управленческой вертикали.

Квалификация работников «Треста № 68» позволяет организовать и выполнить работы по строительству объекта любой сложности

Хотя многие считают, что и полтора миллиарда – это неплохо, но мы стремимся работать на полную мощность.

– И каковы, на ваш взгляд, перспективы возврата к былым объемам?

– Интересных для нас проектов сегодня реализуется гораздо меньше, чем хотелось бы. Да и не во всех конкурсах на строительство технически сложных объектов мы принимаем участие. Ведь сейчас для этого необходимо вносить залого-

вые суммы, что мы не всегда можем себе позволить. Раньше на тендер шли все, кому не лень, в том числе и фирмы, имеющие «полтора человека и две авторучки». В наши дни «маятник» качнулся в другую сторону.

Еще раз подчеркну, что квалификация работников «Треста № 68» позволяет организовать и выполнить работы по строительству объекта любой сложности. У нас знают, с какой стороны подойти к любой инженерной проблеме и в какой последовательности ее решать.

Я хочу искренне поздравить наших сотрудников с юбилеем предприятия, пожелать счастья, здоровья благополучия им и их семьям. Уверен, что мы сможем преодолеть все трудности, ведь наш коллектив умеет оставаться на плаву, даже когда следует против течения.



ЗАО «Трест № 68»
Санкт-Петербург,
п. Металлострой,
Школьная ул., 4
Тел. (812) 464-2655,
факс (812) 464-2670
E-mail: mail@trest68.ru
www.trest68.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Уважаемый Вячеслав Адамович!

Искренне поздравляю Вас с юбилеем!

Пусть Вас никогда не покидают оптимизм, желание двигаться вперед, а также способность принимать в сложных ситуациях эффективные и нужные решения. Желаю дальнейших побед и достижений в профессии, поддержки единомышленников, новых идей. Крепкого здоровья, удачи, долгих лет жизни Вам и Вашим близким!

С уважением, генеральный директор ГК «ЦДС»
М.А. Медведев

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС



РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА



**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ**

УДОБНО

профессиональная консультация,
гарантированная доставка
(почтовая, курьерская)
под контролем
персонального менеджера



**ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**

ВЫГОДНО

специальные пакетные
предложения для новых
и постоянных клиентов

АЛЬТЕРНАТИВНО

любые варианты оплаты
для юридических
и физических лиц, полный пакет
бухгалтерских документов



тел.: 605-00-50
e-mail: podpiska@asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Уважаемый Вячеслав Адамович!

Примите мои самые искренние и теплые пожелания
доброго здоровья, счастья, благополучия,
успехов во всех делах по случаю Вашего 65-летия.



Генеральный директор
Биржи «Санкт-Петербург»,
председатель правления
В.В. Николаев

В этот знаменательный день
позвольте выразить Вам свою
признательность и уважение, побла-
годарить за многолетнее плодотвор-
ное сотрудничество, которое давно
переросло в крепкую дружбу.

Ваша целеустремленность, эне-
ргичность, талант организатора
помогли Вам добиться выдающихся
успехов в профессиональной, обще-
ственной и научной деятельности.

Под Вашим руководством созда-
ются новые качественные и ком-
фортные дома и архитектурные
комплексы, за годы трудовой
деятельности Вы внесли огромный

вклад в создание и развитие новых
современных районов Санкт-Пете-
рбурга и других регионов России.

Вы задаете стандарты отрасли,
предъявляя к себе и к работе высо-
кие требования и добиваясь значи-
тельных результатов. Вы уделяете
большое внимание разработке
и внедрению новых технологий,
благодаря Вам осуществляется
выход компаний на новый качествен-
ный уровень – освоение междуна-
родных рынков.

Ваш личный вклад в развитие
строительной отрасли высоко
оценен научным и профессиональ-
ным сообществом. Ваш труд,
направленный на развитие и процве-
тание экономики России, отмечен
государственными наградами.

Воплощая в себе образ лидера,
талантливый руководитель, профес-
сионала высочайшего класса, выда-
ющегося ученого и преподавателя,
Вы остаетесь душевным и внима-
тельным к людям человеком, забот-
ливым семьянином.

В этот торжественный день с чув-
ством искреннего дружеского распо-
ложения желаю Вам, уважаемый
Вячеслав Адамович, долгих лет
жизни, оптимизма, творческих успе-
хов и новых достижений, бодрости
духа и прекрасного настроения.

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

28 марта

Вячеслав Адамович Заренков,
президент Etalon Group
Юусо Хиетанен,
генеральный директор NCC
«Жилищное строительство
в России и Финляндии»

29 марта

**Виктор Николаевич
Левенец,**
генеральный директор
ООО «ПромПроект»

3 апреля

**Евгений Михайлович
Гуревич,**
вице-президент
холдинга «Адамант»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

Вячеслав Заренков:

«Для меня важно не останавливаться»

В канун 65-летия Вячеслав Заренков, председатель совета директоров Группы компаний «Эталон», в блиц-интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о том, к чему стремится сегодня и как оценивает ситуацию в строительстве. 

– Вячеслав Адамович, в чем Вы видите свой личный вклад в развитие строительной отрасли?

– Как профессионал-строитель я стремлюсь строить только то, что нравится людям.

А мой вклад в развитие строительной отрасли заключается в том, что, несмотря на многие препятствия и затруднения, мы, строители, строили, строим и будем строить. И на мой взгляд, именно такая твердая позиция помогает начинающим строителям не опускать руки и с оптимизмом смотреть в будущее.

– Появились ли, по Вашему мнению, у отечественного строительного бизнеса в последние годы новые возможности? Какие?

– По моему мнению, абсолютно никаких!

– Что сегодня занимает самое большое место в Вашей жизни?

– Вы знаете, для меня важно не останавливаться: надо строить, творить, придумывать что-то новое и созидать.

– А с чем связаны Ваши главные надежды и ожидания?

– Я очень надеюсь, что в обозримом будущем мы увидим угасание тех негативных моментов, которые мы сейчас наблюдаем в мире. Надеюсь, что все-таки важные человеческие ценности, такие как любовь, добро, мир, дружба, взаимопонимание и взаимопомощь, одержат победу.

 **мнение**



Александр Вахмистров,
первый заместитель
генерального
директора
Группы ЛСР:

– За годы нашего знакомства могу отметить, что Вячеслав Адамович – действительно профессионал с большой буквы. Под его руководством компании удалось реализовать большое количество крупных жилых проектов, завоевать репутацию надежного застройщика. Строительная отрасль нашей страны нуждается в людях, которые с такой же ответственностью



будут подходить к своему делу, принимать активное участие в создании комфортной среды проживания. Параллельно с ведением бизнеса Вячеслав Адамович успевает посвящать большое количество времени общественной деятельности, что также характеризует его как разностороннего, целеустремленного, увлеченного жизнью человека. В юбилей желаю крепкого здоровья, благополучия, сил для реализации новых проектов!



Михаил Медведев,
генеральный
директор ГК «ЦДС»:

– В строительном сообществе Вячеслав Адамович Заренков – эталон опытного и талантливого руководителя. Вот уже не один десяток лет он демонстрирует гармоничное сочетание качеств опытного управленца и таланта художника. В конечном счете и то, и другое делает людей счастливыми.



Виктор Николаев,
генеральный
директор ЗАО «Биржа
«Санкт-Петербург»:

– Вячеслав Адамович в глазах коллег воспринимается как превосходный, добрый и заботливый руководитель, всегда открытый к диалогу. У него репутация честного, доброго, умного и многогранного человека, который знает каждого сотрудника, партнера, инвестора и коллегу в лицо и по имени.

Для развития и совершенствования строительного комплекса Петербурга Вячеслав Адамович предложил (и продолжает предлагать) множество инициатив, упрощающих жизнь строителей и горожан. Он построил международную компанию, которая размещена на Лондонской бирже, из маленькой фирмы, штаб которой располагался в строительном вагончике. И добился этого трудолюбием, упорством и стремлением сделать что-то хорошее и полезное для общества – строить

красивые дома, в которых будут жить счастливые люди.

Вячеслав Адамович является автором популярной научной книги «Управление проектами», в которой он фактически изложил суть управления строительными объектами.

Пионером он выступил в качестве создателя вертикально интегрированной модели управления компанией, которая доказала свою эффективность и жизнеспособность во время кризиса 2008 года, – когда многие строительные игроки ушли с рынка, Группа компаний «Эталон» стала только сильнее.



Михаил Возиянов,
генеральный
директор компании
«ЮИТ Санкт-Петербург»,
президент РГUD:

– Вячеслав Адамович Заренков – один из тех редких руководителей в Петербурге, кто активно работал в строительстве в советские времена и построил уже на новых принципах бизнес, успешно эволюционировавший от подрядной организации в девелоперскую компанию.

Во многом Вячеслав Адамович был новатором. Компания «ЛенСпецСМУ» под его руководством начала комплексное освоение территории. «Юбилейный квартал» в свое время был действительно масштабным и сложным проектом. Также «ЛенСпецСМУ» одной из первых начала строить и социальные объекты наравне с жильем. Под руководством В.А. Заренкова был реализован и один из первых проектов редевелопмента – ЖК «У Ростральных колонн» вблизи стрелки Васильевского острова. Наконец, ГК «Эталон» стала первой компанией, решившейся на IPO после кризиса 2008-2009 годов. И сегодня ГК «Эталон» активно ведет строительство, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию.

Особого упоминания заслуживают также культурные проекты Вячеслава Адамовича. Поскольку бизнесмен с таким багажом успешных проектов, в том числе социально ориентированных, не нуждается в доказательствах своей гражданской позиции, культурные инициативы отражают глубинную потребность личности в самореализации, в деятельности во благо людей.

Уважаемый Вячеслав Адамович!

От души поздравляем Вас с юбилеем!

Есть люди, у которых созидательное начало настолько сильно, что каждым своим начинанием они преображают мир, будь то новаторские инженерные решения, управленческие реформы или помощь тем, кто в ней действительно нуждается.

В Ваш юбилей мы искренне желаем Вам успехов во всех сферах, которые Вам интересны, крепкого здоровья, внимания семьи и друзей!

Коллектив Группы компаний «Эталон»

Уважаемый Вячеслав Адамович!

Примите сердечные поздравления с юбилеем!

Ваше имя вписано в новейшую историю не только строительного Петербурга, но и Петербурга художников и писателей, финансистов и меценатов. Многое из того, что реализовано под Вашим началом и с Вашим непосредственным участием, было беспрецедентным. И нет ни малейших сомнений в том, что Ваша деятельность еще принесет не менее весомые результаты.

От души желаем Вам дальнейшего процветания, нестандартных решений, крепкого здоровья и новых масштабных планов!

Партнеры Группы компаний «Эталон»



блог-эксперт

Пришло время прыгать выше головы



Эдуард Тиктинский,
президент
холдинга RBI:

– Мне часто задают вопрос, что такое работа мечты, реально ли найти ее в кризис, сколько стоит создание работы мечты собственнику и т. д. Алена Владимировская, основатель рекрутингового агентства PRUFFI, на недавней нашей открытой встрече дала такое определение работы мечты: «Это та работа, которой ты занимаешься, даже если у тебя на счете есть 10 млн USD». У меня есть эти деньги, но я продолжаю заниматься своим любимым делом. Однако важен баланс между работой и остальной жизнью, это должно гармонично сосуществовать.

На мой взгляд, жалко тратить 8-9 часов своего драгоценного времени, чтобы просто зарабатывать деньги, и только потом уже жить, как часто поступают многие из нас. В этом вопросе важна осознанность. Я верю, что каждый человек, если он прислушается к себе, сможет понять, чего он хочет. Дальше вопрос реализации. Надо верить и надо искать. Как говорит один мой товарищ, в таких вопросах надо быть настоящим разведчиком. Но в процессе поиска работы мечты важно разобраться в том, насколько та или иная компания ваша.

Каковы же ключевые характеристики компании-мечты? Для меня как собственника важно, чтобы люди работали с удовольствием, отдачей и стремились развиваться. Важны единомышленники, люди, разделяющие ваши цели, ценности. Именно такую компанию я строю. Я считаю, что людям очень важно показать возможности в развитии. Для меня как работодателя работа мечты в том, чтобы ориентировать людей на развитие, а не только на текущий результат.

Так повелось с самого начала создания RBI, что я лично знакомлюсь со всеми сотрудниками. Обязательно я беседую неоднократно уровень директоров управлений, вице-президентов, помимо этого раз в месяц встречаюсь со всеми без исключения новичками. Я предпочитаю развернутые собеседования, которые позволяют затрагивать разные аспекты жизни человека – ценности, приоритеты, а не только его профессиональный путь. Все это важно, и здесь нет мелочей. Не так давно мы стали практиковать собеседования на позиции топ-уровня не только непосредственным руководителем, но еще одним-двумя топ-менеджерами. Это позволяет иметь объемную картинку.

Стоит ли в кризис прекратить поиски работы мечты и довольствоваться тем, что есть? Мы живем в условиях меняющегося мира. Та высокая цена на нефть, что была, создала высокий уровень благосостояния. Сейчас ситуация меняется, наши доходы падают, а мы недоумеваем – нам же нужно их как-то компенсировать! Но зарабатывать в таком же объеме, что и раньше, при тех же усилиях уже не получится. Нужно работать лучше, больше, изобретательнее. Надо прыгать выше головы. И тогда будет эффект, качественный скачок, который приведет к росту.

Доходные метры

Лидия Горборукова / Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости Петербурга по итогам 2015 года в среднем снизился с 10-15 до 5-7%. Однако недвижимость до сих пор остается самым надежным сбережением средств граждан, убеждают эксперты. Они рекомендуют тщательнее выбирать застройщика и объект. ➔

По мнению Виталия Виноградова, директора по маркетингу и продажам группы компаний «Лидер Групп» в Санкт-Петербурге, инвестиционных покупок стало в 5-6 раз меньше – в 2014 году на долю таких сделок приходилось около 30%, то по итогам 2015 года – не более 5%. «Из оставшихся 5% профессиональных инвесторов 2-3% – это те, кто зарабатывает на росте строительной готовности, перепродаже или сдаче в аренду. Остальные – это так называемые хранители денег, или спонтанные покупатели, которые решили спасти свободные сбережения от обесценивания, вложив их в недвижимость. Задача таких покупателей – не заработать, а сохранить», – пояснил Виталий Виноградов.

В свою очередь Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что изменения претерпели как портрет инвестора, так и состав покупки. «С одной стороны, драматически сократилось количество зарубежных инвесторов, с другой – увеличилось количество локальных инвесторов, в том числе покупателей из регионов, которые приобретают квартиры небольших площадей, в связи с чем однозначно можно говорить об уменьшении средней площади приобретаемой квартиры», – пояснила она, отметив, что все больше покупок «на будущее» появляется и в элитном сегменте.

Классовая разница

Несмотря на кризис, недвижимость остается неизменной тихой гаванью. Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», отмечает, что инвестиционные сделки проходят с квартирами в строящихся домах как в границах города, так и за его пределами, в пригородной зоне Ленобласти. По ее словам, при грамотном выборе объекта инвестирования цена квартиры, приобретаемой на стадии котлована, к моменту сдачи в эксплуатацию увеличивается в среднем на 25-30%. Наиболее интересна для инвесторов (была, есть и будет) категория квартир в жилых комплексах класса масс-маркет. Наибольшим спросом у покупателей пользуется жилье небольшого метража, на которое по этой причине и нацелены инвесторы. При этом важна, конечно, надежность застройщика и общий комфорт проживания в его проектах, о котором можно судить по уже построенным комплексам.



Вкладывая в недвижимость, покупатель в любом случае выигрывает

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», уверена: профессиональных инвесторов не остановит даже кризис. «Инвестиционные покупки осуществляются в любом секторе рынка – в проектах КОТ по-прежнему активно раскупаются встроенные помещения как для собственного бизнеса, так и для сдачи в аренду. Сегмент офисных помещений весьма чувствителен в кризис, вряд ли это было бы правильное инвестирование. В сегменте жилой недвижимости также важна высокая избирательность», – прокомментировала она.

Дело в локации

Виталий Виноградов также говорит, что, несмотря ни на что, недвижимость – сегодня самая «твердая» валюта. «Цена на квадратный метр в перспективе будет только расти. Поэтому вкладывая в недвижимость, покупатель в любом случае выигрывает. А при удачном выборе еще и может заработать на росте строительной готовности. Главное – правильно выбрать объект вложения», – подчеркивает эксперт.

Если следовать его советам, то в жилом сегменте наиболее ликвидными являются квартиры с удачными планировками в проектах, расположенных в пределах городской черты в обжитых районах Петербурга с развитой социальной инфраструктурой и рядом с метро. Привлека-

тельным объектом для инвестиций также являются апартаменты в центре города (особенно в сегменте бизнес- и комфорт-класса). Встроенные коммерческие помещения в составе жилых комплексов будут выгодным вложением, если наблюдается их дефицит в данной локации. В крупных жилых кварталах будет востребована «коммерция», ориентированная на шаговую доступность.

Со своей стороны Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», отмечает, что в ближайшее время для «условно инвестиционных» вложений покупатели будут выбирать объекты внутри КАД, в уже сложившихся кварталах, поближе к метро – пусть чуть дороже, но у надежных застройщиков и там, где можно жить самому или сдавать в аренду. «Два-три года назад люди приобретали студии для перепродажи по принципу «лишь бы дешевле». Дома, в которых они расположены, уже построены, но в продаже остается еще много непроданных квартир. Поэтому инвестор сейчас не может реализовать свою студию с прибылью, сам жить в ней и не предполагал, а сдать ее в аренду по приемлемой цене почти невозможно. Так что естественным образом будет меняться и само предложение: 25-этажные «стены» в «закадь», в которых 95% студий и «единичек», будут исчезать из портфелей проектов девелоперов», – заключил эксперт.

мнение



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



– Существует стереотип, что для инвестиций больше всего подходят студии и однокомнатные квартиры. С точки зрения вложения средств это так. Вместе с тем у профессиональных инвесторов большим спросом пользуются маленькие двухкомнатные квартиры. Предпочтение отдается квартирам с отделкой. Это избавляет инвестора от всяких хлопот по приведению квартиры в товарный вид по окончании строительства и дает ему большую свободу для маневра. Если инвестор счел, что в процессе строительства ему невыгодно делать переуступку квартиры, то он продаст ее на вторичном рынке с большей выгодой для себя, если квартира отделана и готова к проживанию.



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:



– Вложение в недвижимость для получения инвестиционного дохода сейчас считаю бессмысленным. В ближайшие год-два она не будет расти в цене. Но если вы хотите не столько заработать, сколько сохранить сбережения и не зависеть от курсов валют, устойчивости банков, политической ситуации и прочего и готовы вложить куда-то деньги на достаточно долгую перспективу, то надо покупать жилую недвижимость. Она самая ликвидная из всех сегментов рынка недвижимости. Только тщательно выбирайте надежного застройщика.

Станислав Данелян: «В Кудрово появится частичка Финляндии»

Ольга Фельдман / ГК «Арсенал-Недвижимость», невзирая на кризисные времена, планирует приступить к реализации двух новых проектов – в Кудрово и Буграх. Генеральный директор компании Станислав Данелян раскрыл нашей газете детали новых проектов. 

– Станислав Самвелович, что нового «Арсенал-Недвижимость» собирается предложить покупателю в таком пестрящем разнообразием новостроек районе, как Кудрово?

– Напомню, что это уже второй проект «Арсенала» в Кудрово. Первый – ЖК «Флагман» – мы завершили в 2015 году. Новый проект предполагает строительство 35 тыс. кв. м жилья. Жилой комплекс будет состоять из четырех зданий, объединенных общей стилобатной частью.

Проект разработан совместно с финскими архитекторами и будет заметно отличаться от окружающей застройки интересными элементами европейской архитектуры, яркими фасадами с панорамным остеклением, продуманной организацией придомового пространства. Такой небольшой европейский проект в Кудрово.

Единый стилобат позволяет ограничить движение автотранспорта непосредственно у домов и увеличить площадь для благоустройства. В комплексе предусмотрен подземный паркинг, прогулочные зоны, детские и спортивные площадки. В общей стилобатной части разместится единая торговая галерея, а в цокольном этаже каждого из корпусов – небольшая зона отдыха, включающая сауну. Еще одна идея финских коллег – максимальное количество кладовых, которые предусмотрены не только на этажах, но и в паркинге. И, конечно, покупателям квартир в жилом комплексе будут предложены эргономичные европейские планировочные решения. Доля таких квартир составит примерно 60% от общего их числа. Замечу при этом, что долю квартир-студий в этом проекте мы сократили до 10%. Как и во всех наших проектах, квартиры мы предлагаем с полной отделкой. Отделка у нас одна из самых заметных на рынке в плане качества и дизайна.

– Как будет называться новый комплекс?

– Пока мы не хотим это раскрывать, работа над брендингом проекта не закончена и завершится в мае. На стройплощадку мы планируем выйти в июне текущего года, а полностью завершить проект в 2019-м. Также мы ведем переговоры с нашим давним партнером «СВП-Групп» о покупке соседнего участка на 65 тыс. кв. м жилья. В случае удачного завершения сделки мы планируем продолжить наш проект на новом участке.

– В декабре прошлого года Градсовет Ленобласти согласовал ваш проект в Буграх, ранее им же отклоненный по причине несоответствия Правилам землепользования и застройки территории. Каковы его новые параметры?

– В Буграх мы собираемся построить 306 тыс. кв. м примерно на 10 тыс. человек. Этажность (12 этажей) и плотность застройки полностью соответствуют ПЗЗ. На участке запланирована школа на 929 мест и три детских сада суммарно на 615 мест.

На наш взгляд, в ближайшие годы интерес застройщиков из уже довольно перенасыщенного новостройками Мурино переместится именно в Бугры, которые отличаются сравнительно неплохой транспортной доступностью. Наш участок находится рядом с КАД и имеет больше

фото: Никита Крючков



Интерес застройщиков из перенасыщенного новостройками Мурино перемещается в Бугры, которые отличаются неплохой транспортной доступностью

преимуществ, чем более отдаленные от кольцевой автодороги пятна, которые застраивают некоторые наши конкуренты. Кроме того, в непосредственной близости от нашего квартала будет возведена развязка, что только улучшит транспортную доступность этой территории.

В настоящий момент идет инженерная подготовка территории, прокладываются сети – канализация, электричество, тепло. Выйти на стройку мы планируем в 2017 году.

Бренд проекта пока тоже находится в разработке, но уже точно могу сказать, что он будет отличаться ярким, нестандартным позиционированием, включать немало интересных опций для покупателя и, как и все наши проекты, при вполне конкурентоспособной цене относится скорее к комфорт-классу, чем к сегменту эконом. Из тех идей, что уже запланированы к реализации, – вынос парковочных стоянок ближе к КАД, за пределы придомовых территорий, ограничение движения автотранспорта внутри квартала, создание там обширной благоустроенной зоны и 400-метрового променада. Для удобства

жителей мы планируем организовать внутриквартальное маршрутное такси (такой микроавтобус компания уже организовала для жителей ЖК «Солнечный» в Мурино).

– Снижение этажности и плотности застройки значительно снизило ваши ожидания от проекта?

– Мы – законопослушная компания и, безусловно, учли все требования Ленобласти. Однако, на наш взгляд, старая версия нашего проекта была не менее удачна, чем та, что в конце концов была одобрена Градсоветом. Ведь весь вопрос заключается не в этажности, а плотности застройки. Возводя дома не в 12, а, скажем, в 16-20 этажей, мы не превышаем плотность застройки, но при этом высвобождаем больше места для детских площадок, внутриквартальных проездов, зеленых зон, парковок. На наш взгляд, проект от этого только выигрывает.

– Вы считаете требования по высотности и этажности завышенными?

– Нет, они справедливы. Но когда идет речь о комфорте жителей, при формиро-

вании этих параметров должен использоваться рациональный подход. Например, во вступивших в силу Региональных нормативах градостроительного проектирования (РНГП), утвержденных соответствующим постановлением правительства Ленобласти, есть указание, что высота 12-этажного здания не должна превышать 37 м. Элементарный расчет показывает, что строить так невозможно. Это значит, что высота потолков в квартире должна быть не более 2,5 м, а коммерческих помещений на первых этажах с учетом воздуховодов – не более 2 м, при этом неясно, как в это ограничение мы можем заложить машинные отделения, выход на кровлю, парапет и т. д. Все это в совокупности даже при самых минимальных параметрах превышает заложенную в РНГП норму. Мы обратили внимание правительства Ленобласти на это противоречие и вносим изменение в РНГП и градпланы – это процедура, которая, к сожалению, занимает немало времени. Сейчас многие застройщики могут столкнуться с этой проблемой.

– Насколько повлияет на рынок, на ваш взгляд, предложенная правительством Ленобласти схема зонирования «Светофор»?

– Эта инициатива, безусловно, окажет влияние на рынок. И в первую очередь на тех застройщиков, что работают на грани себестоимости. Обязанность строить всю инфраструктуру за свой счет нивелирует экономическую эффективность их проектов. Для застройщиков с более устойчивой финансовой основой их проектов такая инициатива, конечно, не будет столь разрушительна, но в то же время не добавит оптимизма при принятии новых инвестиционных решений. Напомню, что программа «Соцобъекты в обмен на налоги» задумывалась с целью привлечения налогоплательщиков в регион и прекрасно работала все это время именно потому, что была предусмотрена схема выкупа соцобъектов. Допускаю, что возможен обратный отток компаний, поскольку смысл платить налоги в бюджет области становится неясным.

– Вы планируете проекты в городе?

– Мы рассматриваем любые интересные для нас варианты как в городе, так и в области, формируем земельный банк. Основной потенциал города, конечно, это реновация «серого пояса». Также для нас интересен такой формат, как апартаменты. Но не в том случае, когда апартаменты строят где-то на периферии, поскольку не удалось изменить функциональное назначение полученного участка; нам хотелось бы реализовать проект в интересных локациях в центральных районах Петербурга. Я думаю, мы хорошо бы справились с этой задачей. Это будет шаг вперед.

КСТАТИ

Группа компаний «Арсенал-Недвижимость» ведет свою историю с 1997 года и на сегодняшний день является крупным застройщиком, реализующим проекты в сегментах эконом и комфорт. Основное территориальное присутствие компании сосредоточено в Ленинградской области: Новом Девятикино, Мурино и Кудрово. Сегодня в портфеле компании проекты ЖК «Солнечный», ЖК «Юпитер», ЖК «Флагман» – в общей сложности более 200 тыс. кв. м. Кроме того, «Арсенал-Недвижимость» готовит к реализации новые проекты – на 35 тыс. кв. м в Кудрово и на 306 тыс. кв. м в Буграх.

цифра

еще **65** тыс.

кв. м жилья планирует построить «Арсенал-Недвижимость» в Кудрово

новости «Союзпестростроя»

➔ Заседание круглого стола по стандарту развития конкуренции

3 марта в преддверии XIV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» «Союзпестрострой» провел заседание круглого стола «О разработке Стандарта развития конкуренции на рынке строительных услуг в Санкт-Петербурге».

Важность и необходимость проведения заседания круглого стола обусловлены тем, что благодаря усилиям строительного сообщества строительство включено в перечень социально значимых и приоритетных отраслей. Необходимость увеличения количества объектов строительства в городе требует полного использования мощностей всех участников строительного процесса на основе реальной конкуренции между ними. Без разработки и, главное, внедрения основных принципов стандарта конкуренции неизбежна дальнейшая стагнация строительного рынка города.

➔ Рабочая встреча с руководством ОАО «Ковровский электромеханический завод»

3 марта президент «Союзпестростроя» В.М. Гольман провел рабочую встречу с руководством ОАО «Ковровский электромеханический завод» (г. Ковров). Одно из ведущих машиностроительных предприятий России – Ковровский завод – является производителем уникальных обрабатывающих центров, таких как KBC MB-184, TAKISAWA TS-4000 YS, Akira – Seiki V4 XP. Результатом встречи явилось понимание того, что продукция завода может представлять несомненный интерес для строительных предприятий Санкт-Петербурга.

➔ Встреча с М.И. Москвиным о возможностях строительства в Ленобласти

9 марта состоялась встреча вице-президента, директора «Союзпестростроя» Л.М. Каплана с заместителем председателя правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвиным.

Предметом разговора стало обсуждение возможностей загрузки строительных компаний «Союзпестростроя» на объектах социального строительства Ленинградской области. М.И. Москвин подтвердил заинтересованность областного правительства в строительных мощностях, однако подчеркнул, что ограниченность бюджета требует более детального обсуждения механизма комплексного строительства трехэтажных жилых домов для расселения ветхого и аварийного жилья, а также объектов социальной инфраструктуры.

➔ Рабочая встреча с вице-губернатором Санкт-Петербурга С.Н. Мовчаном по вопросу включения инновационных продуктов в региональную нормативную базу

11 марта в Смольном состоялась рабочая встреча с вице-губернатором Санкт-Петербурга С.Н. Мовчаном по вопросу включения инновационных продуктов в региональную нормативную базу в целях практического применения.

Во встрече приняли участие председатель Комитета по промышленной политике и инновациям М.С. Мейксин, вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л.М. Каплан, помощник директора «Союзпестростроя» И.Г. Толдова, директор Инженерно-строительного института СПбПУ Н.И. Ватин, советник по привлечению

инвестиций Стратегического партнерства «Северо-Запад» Е.С. Никифоров, директор Центра прикладных исследований и разработок СПбГУ З.В. Мыслова, генеральный директор ООО «СК» Ю.В. Волков. Мероприятие было инициировано ООО «СК».

В ходе мероприятия было принято решение о создании рабочей группы по разработке механизма внедрения инновационных продуктов в практику. По предложению С.Н. Мовчана пилотной для апробации такого механизма была выбрана строительная отрасль. Предполагается сбор инновационных продуктов, их оценка, а также разработка региональных нормативных документов (РМД, СП и т. п.), которые позволят ускорить процесс применения современных строительных материалов, конструкций и технологий. Особое внимание было решено обратить на оценку экономического эффекта от применения продукта на протяжении жизненного цикла объекта строительства.

➔ Рабочая встреча с Комитетом по строительству Ленобласти

16 марта состоялась рабочая встреча вице-президента, директора «Союзпестростроя» Л.М. Каплана с председателем Комитета по строительству Ленинградской области В.В. Ждановым. На ней были обсуждены возможности использования строительных мощностей компаний союза в социальном строительстве в так называемой «зеленой» зоне Ленобласти.

➔ Развитие стройкомплекса города и области

24 марта в Санкт-Петербурге прошла XIV практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга

и Ленинградской области». Организатором по традиции выступил Союз строительных объединений и организаций. На конференции с докладом об итогах проведенного в преддверии заседания круглого стола «О разработке Стандарта развития конкуренции на рынке строительных услуг в Санкт-Петербурге» выступил вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л.М. Каплан: «Стандарт развития конкуренции должен стать частью общегородской программы развития конкуренции, он утверждается губернатором Санкт-Петербурга и является обязательным документом для всех органов исполнительной власти города. Призываю все общественные организации направлять в «Союзпестрострой» свои предложения для их своевременного включения в разрабатываемый стандарт».

➔ Собрание актива Санкт-Петербургского союза предпринимателей

25 марта на очередном собрании актива Санкт-Петербургского союза предпринимателей с участием председателя Комитета по развитию предпринимательства Э.И. Качаева вице-президент, директор «Союзпестростроя» Л.М. Каплан поставил перед ним задачу четко определить, каким образом разрабатываемый по инициативе «Союзпестростроя» Стандарт развития конкуренции на рынке строительных услуг будет вписан в общий городской Стандарт развития конкуренции.



На правах рекламы



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОСМОСЕРВИС»:

-  новый стиль управления
-  забота о людях
-  доверительные отношения
-  более семи каналов официальной коммуникации
-  круглосуточное взаимодействие с домовладельцами
-  бережное отношение к жилым домам
-  высокая скорость исполнения обращений
-  молодая команда специалистов

www.cosmoservice.spb.ru
cosmo@cosmoservice.spb.ru
(812) 332-05-05

194044, г. Санкт-Петербург,
Б. Сампсониевский пр., 4-6, лит. А

С заботой о вашем доме



ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая»

Дома с именем

Екатерина Костина / Название жилого комплекса – это не пустой звук. Имя будущего объекта должно отражать некую философию и архитектурную концепцию, которую застройщик реализует при возведении конкретного объекта, уверен председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест» Федор Туркин. ➔

В Петербурге много «именных» домов, которые сохранили свои названия до наших дней с момента их возведения. Например, дом Зингера или особняк Кшесинской и др. Объясняется это тем, что раньше у объекта не всегда существовал привычный для нас адрес. На выручку приходило название, которое давали дому по имени владельца или архитектора, а также по близости разнообразных географических объектов – рек, парков, прудов. И даже после того, как у знаменитых домов появлялись вполне конкретные адреса, в народе, следуя традиции, их продолжали называть как раньше.

Преемственность традиций

Называть вновь построенные объекты именами собственными с конца 1990-х стали и современные застройщики. Вначале эта тенденция прослеживалась лишь в элитном строительстве. Это делалось для того, чтобы подчеркнуть значимость и исключительность, неповторимость объекта. Затем «именные» дома появились и в массовых сегментах жилья. Со временем имя стало использоваться для создания образа будущего комплекса, его продвижения.

Застройщик может вкладывать в название жилого комплекса что угодно – романтику, подчеркивать некий статус объекта, его географическое положение и т. д. В Группе компаний «РосСтройИнвест» придерживаются точки зрения, что имя будущего объекта должно отражать некую философию и архитектурную концепцию.

Когда компания начала строить высотные дома, то она пошла именно по концептуальному пути. Первый жилой комплекс, который сегодня уже заселен, был назван «Князь Александр Невский». Объект, введенный в эксплуатацию в 2012 году на пр. Обуховской Обороны, был признан самым высоким жилым зданием в городе и стал негласной визитной карточкой современного Невского района. Сейчас «РосСтройИнвест» активно реализует проект «Петр Великий и Екатерина Великая», который находится в 2 км от станции метро «Рыбацкое», на излучине Невы.

Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест», уве-



КСТАТИ

В жилом комплексе «Петр Великий и Екатерина Великая» предусмотрено 1683 квартиры, в том числе студии, одно-, двух-, трехкомнатные квартиры общей площадью 62 392 кв. м. Квартиры сдаются с подготовкой под чистовую отделку, но также можно заказать полную чистовую отделку по дизайн-проекту. На территории ЖК выполняют озеленение с эле-

рен, что отчизна строится на духе героев: «А кто герои? Безусловно, это те, кто создавал Россию: Александр Невский, Петр I, Екатерина II. Россия при этих государях стала настоящей, мощнейшей империей. И ГК «РосСтройИнвест» не могла пройти мимо таких великих людей». По его словам, называя дома в честь известных исторических деятелей, девелопер создает ощущение преемственности традиций. Именно эта философия отражена и в архитектуре комплекса «Петр Великий и Екатерина Великая».

Архитектура и содержание

Федору Туркину вторит и Михаил Копков, генеральный директор архитектурной студии «ЯРРА Проект», который уверен, что архитектура должна быть выразительной и соответствовать месту. «Мы придерживаемся стиля органичной архитектуры, который проповедует вписывать новые здания в среду, в город – это характерно именно для петербургской архитектуры. Само название «Петр Великий и Екатерина Великая» говорит о традиции, исторической преемственности – это понимание характера исторической преемственности заложено в архитектуру, которую мы применяем для этого комплекса».

Место, где строится будущий жилой комплекс, является живописным – рядом находится Нева, которая формирует ландшафт будущего объекта и как бы огибает его. Именно поэтому архитекторы подчеркнули плавные, изогнутые формы башни «Екатерина», повторяющие линии берега. Кажется, что это и есть статная дама в платье с пышной юбкой. Башня «Петр» будет доминантой, стоящей в створе и как бы

ментами ландшафтного дизайна, огорожат по периметру и обеспечат видеонаблюдением. Во дворе установят беседки для отдыха и большой детский игровой городок с антиударным покрытием. Для любителей активного отдыха будут доступны площадки для игры в волейбол, баскетбол, мини-футбол, а также уличные тренажеры.

указывающей в направлении Невы. Жилой комплекс ассоциируется с морем, кораблем, который уносится вдаль.

Небоскреб будет обладать прекрасными видовыми характеристиками, неповторимой архитектурой и обеспечит жителей комфортом, необходимым для современной городской жизни. Автор проекта Михаил Копков поясняет, что территория, где возводится жилой комплекс, – это мыс, откуда виден практически весь город. Поэтому и дома были спроектированы так, что почти 100% квартир имеют вид на Неву, на вантовый мост и существующую застройку. «Я думаю, в хорошую погоду будет виден и Исаакий», – подчеркнул Михаил Копков.

Комплексный подход

Падение рубля и санкции внесли свои коррективы в первоначальный проект жилого комплекса «Петр Великий и Екатерина Великая», сделав экономику проекта отрицательной. Если изначально

было запланировано строительство двух 140-метровых башен, что позволял высотный регламент и ПЗЗ, то после внесения изменений высота «Петра» стала 100 м (32 этажа), «Екатерина» «уменьшилась» до 80 м (24 этажа).

Михаил Копков говорит, что высотный проект в данной локации просто необходим – доминанта обозначит точку притяжения среди 25-этажных объектов. «Во все времена застройка Петербурга была очень спокойной, но с высотными доминантами. Раньше их образовывали соборы, а сегодня мы делаем доминантами жилые дома. Создание силуэта – это тоже преемственность застройки города», – подчеркнул архитектор проекта.

Как отмечают в компании «РосСтройИнвест», уменьшение высотности вовсе не ухудшило качество проекта. Архитекторам удалось сохранить все элементы внутренней инфраструктуры и дизайна.

Входные группы и места общего пользования оформлены в едином стиле, также связанном с временами Петра и Екатерины: классические колонны, зеркала, графические портреты Петра и Екатерины в стиле знаменитых гравюр Алексея Зубова, находящихся в Эрмитаже. Но и с функциональной точки зрения будущий жилой комплекс – настоящее произведение искусства. Он будет оснащен надежной системой коммуникаций и отопления, высокоскоростными бесшумными лифтами, инженерными сетями и системами безопасности. В квартирах будут установлены качественные стеклопакеты, для балконов и лоджий применяется панорамное остекление. От внешних воздействий высотное здание защитит вентилируемый фасад из долговечного керамогранита.

Не пострадал первоначальный замысел и в части обширной инфраструктурной составляющей. В ближайшей доступности от дома жильцов ждут торгово-развлекательные комплексы, школы, дошкольные и медицинские учреждения, продуктовые магазины, спортивный комплекс. В районе много парков и скверов, подходящих для велопрогулок и пикников. Внутри самого комплекса появятся детский сад, магазин, фитнес-центр, кафе, пекарня, культурно-образовательный центр и т. д. Машину можно будет оставить в крытом паркинге или на открытой автостоянке.

Но как говорят в компании «РосСтройИнвест», жильцы комплекса смогут получить максимум услуг, даже не выходя за территорию собственного двора. «Не то что в шаговой доступности, а прямо в доме есть все самое необходимое: магазины, кафе, предприятия бытовых услуг и т. д., – рассказывает Федор Туркин. – Но мы продвинулись дальше. У нас уже работает культурно-образовательный центр в ЖК «Александр Невский», летом мы откроем аналогичный в «Доме с курантами» в Приморском районе, весной следующего года – в «Городе мастеров». И, естественно, в «Петре и Екатерине» не могло быть иначе».

Федор Туркин отметил, что в перспективе ГК «РосСтройИнвест» планирует расширить «галерею героев России» – уже есть задумки построить жилые комплексы, посвященные великому полководцу Александру Суворову и первому космонавту Юрию Гагарину.

мнение



Федор Туркин, председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест»:

➔ Отличительной чертой культурно-образовательного центра в ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» станет музей, посвященный Петру и Екатерине. Это две уникальнейшие персоны. Ведь они шли ради интересов своей страны на невозможное! Взять хотя бы само существование Петербурга – строительство города на болоте и в современных-то условиях непросто сделать, не то что 300 лет назад. Или Екатерина – после нее осталось больше 140 построенных городов! Эти великие люди служили стране до последнего вздоха – вот пример для каждого из нас.

НОВОСТИ

Акцент на главном

Ольга Кантемирова / На прошлой неделе «Ленстройтрест» презентовал новое планировочное решение для квартир – SOTA. Опция позволит покупателю через жилье реализовать свои увлечения, считают ее разработчики.

Опция SOTA – комната размером около 5 кв. м, которая по желанию покупателя может быть обустроена для разных целей. Как объяснил директор по развитию «Ленстройтреста» Денис Заседателев, опция распространяется на квартиры в домах комфорт-класса. На создание проекта ушло полгода. Одно из самых сложных и необычных решений помещения, по мнению разработчиков, – это сауна. «Выбор назначения комнаты нужно на процессе строительства. Все зависит от решения. Например, такое решение, как сауна должно быть утверждено до ввода в эксплуатацию», – пояснил Денис Заседателев.

Это и неудивительно – для такой комнаты предусмотрен ряд сложных инженерных решений: выведенная система электроснабжения и пожаротушения, пожарная сигнализация, полная гидроизоляция стен, пола и потолка.

«Те, кто хочет максимально полно использовать площадь опции, могут выбрать сауну плюс прачечную с входом из жилой комнаты, а также сауну с прачечной с входом из ванной. Кроме того, прачечную можно совместить с гардеробной», – добавил Денис Заседателев.

В числе вариантов для SOTA есть и спортзал со специальным напольным покрытием, вытяжкой, шумоизоляцией и возможностью установки мобильного кондиционера. Любители спортивного образа жизни также оценят кладовую для спортивного инвентаря с модульной системой хранения, теплым полом, вытяжкой с вентилятором с таймером и датчиком влажности в помещении.

Еще одно назначение опции – мастерская для мужчин. Здесь есть система хранения инструментов, прочная столешница, дополнительная вентиляция и шумоизоляция. А для тех, кто предпочитает работать дома, есть возможность оборудовать кабинет, где приоритет отдан эргономике с разнообразными системами хранения и системой кондиционирования. Всего же разработчики представили 12 вариантов назначения SATO, однако сейчас проектируются еще три: швейная мастерская, студия маникюра и педикюра и музыкальный салон. В базовой комплектации комнаты является гардеробной.

По словам директора по продажам «Ленстройтреста» Алексея Букина, цена обустройства SOTA варьируется от 2,5 до 10% от общей стоимости квартиры. Самый дорогой вариант – сауна.

«Для большей наглядности нового продукта мы будем предлагать клиентам посетить квартиры виртуально с помощью приложения на смартфоне и специальных очков. Таким образом, покупатель сможет увидеть планировку и дизайнерское решение еще не построенной квартиры в 3D-формате», – уточнил Алексей Букин.

Квартиры с опцией SATO уже включены в жилые комплексы застройщика в Колпино (ЖК «Юттери») и Янино (ЖК «Янила-Кантри»).

НГП под разным углом

Ольга Кантемирова / Проект новых нормативов градостроительного проектирования (НГП) вызвал массу споров в строительном сообществе. Два противоположных взгляда на документ и его последствия – в нашей рубрике «Полемика».

Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

– Дискуссия с проектом НГП носит затяжной характер. Неоднократно строители выступали за изменение самой его структуры. Мы предлагали дифференцировать показатели для разных частей города. Понятно, что норма по паркингам, соцобъектам и многим другим показателям в историческом центре Петербурга должна отличаться от норм для новых районов. Власти говорят, что таким образом будет нарушена социальная справедливость. Где она будет нарушена? Тот, кто покупает жилье в центре, прекрасно понимает, на что идет: знает и про трудности с парковочными местами, про доступность чистого воздуха. Да и вообще, жители одной и той же улицы вряд ли будут знать, что они живут на территориях с разными нормативами.

Еще один важный момент в новых НГП – нормативы по школьным и дошкольным учреждениям. Показатель по школам хоть и снижен, его можно было бы уменьшить еще. Уже сейчас обеспеченность образовательными учреждениями составляет 102,7%. Причем профицит мест начался с 2012 года. В прошлом году мы обсуждали с Комитетом по экономической политике вопрос о снижении до 91 места на 1 тыс. жителей. Оставили сейчас хотя бы до 100. Но в любом случае то, что норму эту снизили, уже хорошо.

Теперь по дошкольным учреждениям. Согласно Стратегии экономического и социального развития города до 2030 года, обеспеченность детсадами



Фото: Никита Нечунов

находится на уровне 42,89 места на 1 тыс. жителей. Это почти на 20 меньше, чем при новых НГП.

Сейчас общее количество мест в детсадах Петербурга составляет 222,7 тыс. Однако согласно данным Комитета по образованию фактически их посещают всего 217 тыс. То есть в среднем по городу пустует 5 тыс. мест, но по новой редакции НГП нужно будет строить еще больше. Таким образом получается, что новые НГП увеличивают профицит дет-

садов, а значит, и бюджет на их обслуживание, хотя в итоге они будут частично пустовать.

И вот мы опять вернулись к вопросу о дифференциации территории города, ведь дефицит в детсадах есть только в его новых районах. Мы не теряем надежды, наш послы услышали органы власти. Но я думаю, что с их стороны игнорирование этого предложения – просто нежелание прислушаться к разумным доводам нашего сообщества.

Владимир Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга:

– Действительно, вокруг темы требуемого количества мест в детских садах и школах для учета в НГП всегда шли споры. Цифры колебались в обе стороны. Однако у меня нет оснований не доверять председателю Комитета по экономической политике



кстати

Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга опубликовал проект новых нормативов градостроительного проектирования (НГП) в январе этого года.

Если НГП утвердят, то на 1 тыс. жителей города должно будет приходиться 62 места в детских садах. Сейчас этот показатель составляет 55 мест. Для школ ситуация обратная – их должно быть чуть меньше. В обновленном документе это 111 мест на 1 тыс. жителей, тогда как сейчас прописано 120.

Документ разрабатывался совместно с Комитетом по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. Новые правила планируется принять постановлением правительства весной этого года.

и стратегическому планированию города Елене Ульяновой и ее прогнозам о потребности в соцобъектах.

В мировой практике, например в Прибалтике, не нормируют потребность в детских садах и школах. В этих странах считают так: если ребенок рождается, то он обязательно пойдет в детский сад, который кто-нибудь построит. Нам в этом плане сложнее, поскольку государство берет на себя социальную ответственность перед жителями, а значит, нормы нам нужны. Они достаточно взвешенные. Профицит, дефицит – это понятия относительные. Сегодня профицит, а завтра, после ввода двух жилых домов, уже дефицит.

Что касается дифференцированного нормирования разных районов, то здесь также

можно обратить внимание на мировые аналоги. Например, в Милане потребность количества учреждений культуры определяется муниципалитетами для каждой территории отдельно. В принципе, у нас действует такой же механизм: есть норматив, к которому мы должны стремиться, и есть фактическая ситуация. Она оценивается в проекте планировки территории. Если в сложившейся застройке существует профицит мест в детских садах и школах, нет оснований для проектирования лишних соцобъектов.

В целом если части города будут застраиваться по разным нормативам, то тогда для этих частей нужны отдельные стандарты жизни. Я родился в социалистическом государстве, и мне кажется странным ранжирование территории по какому-либо социальному признаку. Норматив должен быть единым, он должен отвечать потребностям сегодняшнего дня. Кто-то хочет жить в новом районе, а кто-то в историческом центре. Нельзя, чтобы жители исторического центра не имели возможности припарковаться, отдать детей в школу или детский сад, просто потому что в центре другой норматив.

Когда говорят о том, что мы не прислушиваемся к мнению жителей и профессионального сообщества, хочу сказать, что власть устроена таким образом, что она всегда слушает то, что ей говорит народ. Это общий принцип. Любые попытки извратить это и декларировать, что власть никого не слышит, на мой взгляд, некорректны. Просто очень много разных мнений.

Фото: Никита Юрков



Тренд в массовом сегменте сегодня – жилье компактное и приближенное к точкам тяготения интересов конкретного покупателя

Фото: Никита Юрков



Работа по типовому проекту оставляет застройщикам возможности для его творческого осмысления

Выигрывают покупатели

Тамара Назарова / Наиболее ярким трендом регионального рынка первичной недвижимости аналитики называют ожидание рывка. «Рынок сжался, но пружина вот-вот распрямится. И все этого ждут», – утверждают они.

Объективные «ножницы»

Если на бизнес-классе и элитном жилье системный кризис, который переживает отечественная экономика, сильно не сказывается, то массовый сегмент жилищного строительства в Петербургской агломерации сегодня все глубже входит в ситуацию «ножниц». Разрыв между желательной для потребителя и экономически обоснованной ценой за 1 кв. м составляет почти 50%. «Спрос хочет цену в районе 49,9 тыс. рублей за 1 кв. м, а предложение такую цену обеспечить в среднем не может, потому что экономики проектов на этом уровне цен нет», – утверждает Андрей Тетыш, председатель совета директоров Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН). Результатом уже стало сокращение емкости поглощения рынком квадратных метров. За последний год, по разным оценкам, этот показатель сократился на 25-30%. «Чтобы восстановить объемы поглощения, необходимо либо повышение доходов населения, либо понижение ценового уровня до адекватного доходам населения. Пока ни до того, ни до другого мы дотянуться не можем», – говорит эксперт.

Застройщики фиксируют стабильные объемы продаж, обусловленные тем, что покупателям предлагаются сегодня достаточно выгодные условия. «Мы уже видели это в кризисные годы: в 1998-м, а потом в 2008-м», – вспоминает Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». Он убежден, что сегодня – идеальное время для инвестиций в первичную недвижимость, поскольку через пару-тройку лет, когда кризисное падение сменится прогнозируемым подъемом экономики, спрос на жилье намного превысит предложение, что спровоцирует галопирующий рост цен. «Продажи сегодня на стабильном уровне, однако новые объекты строители почти не начинают. Плавный процесс, который развивался в последние пять-шесть лет, когда, вводя в эксплуатацию один объект, застройщик начинал другой и завершал строительство третьего, сегодня нарушен. Мы идем к тому, что рынок сжимается, потому что никто не хочет продавать квадратные метры по нынешним ценам», – говорит он.

Причем стоит учитывать, что петербургский строительный рынок по своей природе консервативен и с предложением здесь никогда не было так же хорошо, как, к примеру, в Москве. «Сколько в нашем городе еще не расселенных коммуналок? Сколько хрущевок, проблема расселения которых вот-вот приобретет системный характер? Необходимость обеспечения петербуржцев жильем по социальным программам также скажется и на рыночном объеме предложения, и на цене за квадратный метр», – предупреждает господин Медведев.

Между тем в нынешнем году эксперты прогнозируют рост цен на первичную недвижимость максимум в пределах 15%. Высказываются даже мнения, что в ближайшей перспективе сохранится нынешний ценовой диапазон (74-87 тыс. рублей) с поправкой на инфляцию.

Функционал плюс репутация

Характеризуя дальнейшее развитие рынка жилищного строительства в Петербургской агломерации, Михаил Медведев

Сегодня – идеальное время для вложений в первичное жилье. Через два-три года спрос намного превысит предложение

акцентирует внимание на нескольких очевидных трендах. Прежде всего, это стремление покупателей приобрести квартиры, организованные как можно более функционально. «В функциональность упирается архитектурная мысль. Мы видим даже примеры того, как, купив комфортное жилье в пригороде, собственники начинают перестраивать его, отдавая предпочтение менее просторным помещениям. Мы постепенно приходим к европейскому пониманию параметров массового жилья – оно должно быть компактным и приближенным к точкам тяготения интересов конкретного потребителя», – уточняет г-н Медведев.

Эта идея подтверждается экспертными данными. По информации АРИН, типичным предметом сделки на рынке первичной недвижимости является однокомнатная квартира (вкпе с квартирами-

студиями это более 60% продаж), при этом средняя площадь такого жилья равна 35-36 кв. м (соответственно площадь комнаты – в пределах 15-17 кв. м). К слову, это совпадает и с внутренними стандартами крупных застройщиков. Так, согласно стандарту «Базовый комфорт» ГК «ЦДС» средняя площадь комнат в двухкомнатной квартире составляет 15 и 17 кв. м, для трехкомнатной – это 12, 15 и 17 кв. м соответственно.

В то же время, как ни парадоксально, принципы функциональности и оптимизации строительных издержек не окажут сколько-нибудь существенного влияния на стремление застройщиков индивидуализировать проекты в массовом сегменте. «Разумеется, для массового жилья себестоимость, технологичность процесса значительно важнее чем архитектурные изыски. Однако работа по типовому проекту не исключает наличия декоративных индивидуальных деталей, и этот тренд будет усиливаться», – прогнозирует Андрей Тетыш. «Сейчас очень много людей, предъявляющих требования к массовому жилью гораздо выше

стройматериалы: строительная индустрия не строит на месте, и появляются возможности без удорожания проекта сделать его более интересным, чем планировалось первоначально. Во-вторых, дополнительные уникальные черты объекта, его индивидуальность, определяют выбор потребителя, ориентированного на более интересное предложение по разумной цене», – убежден Михаил Медведев.

В этом контексте логично, что, хотя клиенты не всегда хотят покупать квартиры с отделкой от застройщика, предложение в массовом сегменте с чистовой отделкой составляет как минимум до 70% рынка. И такую степень готовности квартир эксперты называют идеальной для продажи, поскольку, с одной стороны, будущий собственник экономит средства на ремонте, а с другой – получает базовый вариант, не требующий существенных временных и финансовых затрат.

«Мы предлагаем чистовую отделку на всех объектах. И покупатели квартир небольшого метража, как правило, охотно пользуются этой опцией. Ведь чистовая отделка может быть не очень затратной, но, скажем так, творческой. Например, если это обои, то под покраску, что оставляет простор для творчества будущих жильцов. По сути, на их долю остаются только заботы по созданию собственного интерьера», – констатирует Михаил Медведев.

Он также указывает на то, что сегодня, как и несколько лет назад, решающее значение для покупателя имеет не только цена недвижимости, но и репутация застройщика. «Хотя в кризисы и хорошо начинать бизнес, доверие клиентов строительных компаний нарабатывают не один год. Мы стремимся поддерживать свою репутацию вот уже полтора десятка лет», – подчеркивает он.

цифра

80 тыс.

рублей – целесообразная цена 1 кв. м жилья массового сегмента в Петербурге и прилегающих районах Ленобласти

Стройка в новых условиях

Ольга Кантемирова / К чему строительное сообщество пришло в новый кризисный год, что необходимо изменить и где расставить акценты, обсудили в минувший четверг участники XIV практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленобласти».

Организатором мероприятия традиционно выступил Союз строительных объединений и организаций, а информационным партнером стала газета «Строительный Еженедельник». В рамках подготовки к конференции в Контактном центре строителей состоялось восемь заседаний круглого стола.

Больше боялись

Первый заместитель генерального директора ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров рассказал об основных переменах, которые произошли или произойдут в строительной отрасли в ближайшее время. Во-первых, они коснулись института саморегулирования. В первую очередь – избрание нового президента НОСТРОЙ Андрея Молчанова, который 21 марта вступил в эту должность.

«Также изменения коснутся ужесточения контроля исполнения СРО требований законодательства. Второе направление – сокращение перечня работ, которые будут требовать свидетельств о допусках», – перечислил Александр Вахмистров.

Кроме того, в первом чтении Госдумой были приняты существенные поправки в 214-ФЗ о долевом строительстве. Они повысят требования к квалификации застройщика – наличию у него собственного капитала. Плюс к этому законопроектом планируется включить в себестоимость затраты застройщика на соцобъекты, которые тот безвозмездно передаст муниципалитету. Соответствующие поправки будут включены в налоговое законодательство. Вероятно, окончательный вариант документа будет принят до конца весенней сессии, предположил господин Вахмистров.

Помимо планов спикер подвел и итоги непростого 2015 года. По его словам, судя по отчетам ряда крупнейших застройщиков Петербурга за прошлый год, несмотря на прогнозы, он оказался «более-менее нормальным» по вводу жилья, объему продаж и выполнению монтажно-строительных работ.

«Даже I квартал 2016-го оказался вполне адекватным в условиях существующей ситуации. По сравнению с тем же периодом прошлого года объем строительно-монтажных работ снизился на 4-5%. Так что надо продолжать спокойно работать даже в такой сложной ситуации», – дал напутствие Александр Вахмистров.

Акцент на конкуренцию

Актуальную тему – развитие конкуренции на рынке строительных услуг – поднял директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союз-

Фото: Никита Крючков



Участники рынка отметили, что год был благоприятнее для рынка, чем прогнозировалось изначально

петрострой» Лев Каплан. По его мнению, соответствующая программа, рассчитанная на 2011-2015 годы, не только не была выполнена, но и в этот период монополизация рынка увеличилась многократно. По данным Росстата, в 2015 году по сравнению с прошлым в пять раз увеличилось число банкротств компаний.

«Конкуренция практически отсутствует. Из введенных в прошлом году 2,8 млн кв. м жилья 2,74 млн кв. м построили всего 20 компаний. То есть на долю остальных приходится лишь 2%, – сетует Лев Каплан. – По возможностям вхождения в строительный рынок Петербург занимает 29-е место по России. Мы теряем производственные мощности,

Конкуренция в строительстве практически отсутствует. Из введенных в прошлом году 2,8 млн кв. м жилья 2,74 млн кв. м построили всего 20 компаний

а крупные компании не могут выполнить все задачи, особенно в жилищном строительстве».

Для того чтобы изменить ситуацию, нужно принять ряд решений. Среди них упрощение доступа к тендерам небольших компаний, организация прозрачной и четкой системы квалификации при проведении торгов. Помимо этого на региональном уровне следует установить норму рентабельности строительства для определения оптимальной стоимости работ.

По мнению Льва Каплана, стандарт развития конкуренции должен стать частью общегородской программы, утверждаться губернатором Петербурга и являться обязательным документом для всех органов исполнительной власти города. Для того чтобы он был максимально проработанным, общественные организации могут направить в «Союзпетрострой» свои предложения.

Светофор включать рано

О взаимодействии застройщиков с властями соседнего с Петербургом региона – Ленобласти – сообщил президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачев.

Он отметил, что за последние три года объем ввода жилья в области вырос в 1,7 раза. В 2013 году он составлял 1,260 млн кв. м, в 2015-м – уже 2,323 млн кв. м. Благодаря этому регион оказался на первом месте в России по вводу жилья на душу населения. Такая динамика имеет две стороны: помимо стремительно развивающейся строительной отрасли появились очевидные проблемы, связанные с транспортной доступностью и нехваткой соцобъектов в новых районах. С последней власти справлялись с помощью программы «Соцобъекты в обмен на налоги», по которой с застройщиками региона подписано 20 соглашений (или 50 соцобъектов).

На смену ему приходит «зональный» подход к реализации новых жилищных проектов – «Светофор». Напомним, согласно разрабатываемому документу регион будет поделен на три зоны. В «красной» застройщик должен будет брать затраты на строительство соцобъектов и дорог полностью на себя, в «желтой» ему компенсируют на 50%, в «зеленой» объекты построят на бюджетный счет.

мнение



Сергей Фролов, технический директор СРО Союз «Строители Петербурга»:



– Принятый в июле 2015 года 163-ФЗ «О стандартизации» открывает новые возможности по законодательному и нормативному обеспечению качества продукции, процессов, услуг. Вместе с тем закон о стандартизации требует введения дополнительных поправок в части регулирования понятийного аппарата и принятия дополнительного ряда постановлений правительства, ведомственных актов и приказов Росстандарта.

По мнению господина Богачева, важно в процессе разработки новых правил учесть мнение застройщиков. Обсудить механизм планируется на Координационном совете 12 апреля. Пока же этот документ вызывает противоречия, добавил спикер: «Я считаю, что маржа застройщиков не позволит выполнить возложенные на них обязательства». Критерий, по которому нужно решать вопросы социнфраструктуры, должен быть один – это стоимость «квадрата», считает Георгий Богачев. Именно из нее формируется прибыль застройщика, а значит, и возможность возведения школ и детсадов.

«Одно дело, когда «квадрат» стоит как в Петербурге, тут «красная» зона уместна. А вот стоит отъехать на 3 км от Кудрово или Мурино – ценник падает до 45-50 тыс. рублей за «квадрат». Школы с детсадами прибавят 5,5 тыс. рублей, а если еще и поликлиники с дорогами за свой счет, то строить будет бессмысленно», – уверен президент ЛенОблСоюзСтроя.

Кризисный бетон

Из-за влияния кризиса и сокращения строительных работ в отрасли появилась серьезная проблема – некачественная продукция. Особенно это касается рынка бетона. По словам директора Ассоциации производителей бетонной продукции «Бетон Северо-Запад» Сергея Янкина, здесь наблюдается негативная тенденция: «Конкуренция переросла в ценовую. Эксперименты с себестоимостью носят нехороший характер, влияющий на эксплуатационные качества конечного продукта. Если не усилить контроль в этой сфере, через лет 5-7 можно начать неприятно удивляться последствиям».

Для того чтобы решить этот вопрос, Сергей Янкин предложил ввести новые процедуры сертификации продукции. Разработкой соответствующих предложений планируют заняться в Ассоциации.

К слову, в своем письменном обращении к конференции вице-губернатор Игорь Албин подчеркнул, что «качество продукции для строительства, и тем более для бюджетного, должно соответствовать всем нормам, поэтому необходимо усилить мониторинг качества материалов».

мнение



Анатолий Кузнецов, председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель генерального директора ООО «Британский страховой дом» по СЗФО:



– Наличие договора страхования СМР в госконтракте должно уменьшать обеспечение банковской гарантией такого контракта до 10% (при отсутствии аванса) вместо часто применяемых на практике 30%. Это экономически должно быть выгодно и заказчику, и подрядчику. Бюджет от такого сочетания будет более защищенным.

Неопределенная земля

Лидия Горборукова / Затяжные изменения градостроительных документов Петербурга и Ленобласти негативно влияют на объем сделок на рынке земли. Эксперты считают, что сейчас приобретать некоторые участки неразумно, поскольку в случае принятия новой версии ПЗЗ будет невозможно рассчитать сроки реализации проектов и риски. ➔

По оценкам компании Peterland, за весь 2015 год на рынке Петербурга было продано 270 га земли общей стоимостью 30 млрд рублей. Сделки на рынке заключали в основном крупные застройщики. При этом объем земли, реализованный в прошлом году в Петербурге, довольно небольшой. По данным Фонда имущества города, за 2015 год под жилищное строительство было продано всего восемь участков общей площадью 11 га стоимостью 2,9 млрд рублей.

Градостроительный вакуум

В настоящее время объем предложения на рынке земли в Петербурге в целом снизился, говорят эксперты. Виктория Константинова, директор по оценке NAI Bera, отмечает, что в целом качественных предложений на рынке крайне мало. Основная проблема, которая мешает активизации земельного рынка региона, по мнению девелоперов, – это неопределенность градостроительных нормативов. Вскоре поменяются основополагающие документы: Нормативы градостроительного проектирования в Петербурге (НГП), Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – их планируют принять в апреле, и закон Санкт-Петербурга № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия...». Проекты этих законов предусматривают изменение градостроительных параметров территорий и участков – высотности, нормативов для школ и детских садов, для парковок, причем они изменятся на более строгие. Анна Смольная, директор по инвестициям компании «ЮИТ Санкт-Петербург», говорит, что помимо этого в настоящее время практически приостановлено утверждение проектов планировки и проектов межевания территорий. По ее словам, продавцам и покупателям земли в ситуации такой неопределенности сейчас сложно оценить потенциал участков и их цену.

Светлана Ким, директор по развитию AAG, отмечает, что в сложившихся условиях сделки по продаже участков носят единичный характер. В основном это бартерные сделки с платой за землю путем передачи согласованного объема возводимых улучшений в строящемся либо построенном объекте.



КСТАТИ

Как отмечают в NAI Bera, активно развивается Московский район, где на 19 апреля назначены торги по участкам на территории завода «Самсон». Аукционы пройдут по 10 площадкам, предназначенным под строительство жилья и апартаментов. Во Всеволожском районе Ленобласти в марте текущего года были объявлены торги по 11 участкам под строительство жилья. Перспективные участки на продажу есть в Каменке, Кудрово, Янино, Мурино и иных территориях в непосредственной близости от КАД.

Альбина Ямалетдинова, управляющий партнер Rusland SP Северо-Запад, отмечает, что на рынке Петербурга в продаже находятся участки с различной степенью готовности исходно-разрешительной документации. Корректировка норм не коснется участков с действующими разрешениями на строительство. Что касается участков без градостроительных документов или в стадии их разработки, то актуален вопрос, сколько можно построить квадратных метров в конкретной локации. «Инвесторы, которые готовы приобретать участки без градостроительных документов, оценивают объемы

будущего строительства по пессимистическому сценарию, исходя из того, что все планируемые ограничения будут приняты», – пояснила Альбина Ямалетдинова.

Остановка на «светофоре»

Активно меняются правила игры и в соседней Ленинградской области, где, по оценкам Альбины Ямалетдиновой, объем предложения превышает 1000 га. Но недавнее изменение законодательства и введение «светофора» в Ленинградской области (разделение земельных участков

на зоны по принципу компенсации/некомпенсации затрат на социальные объекты) негативно повлияют на активность инвесторов и однозначно увеличат затраты застройщиков и, соответственно, стоимость жилья, отмечает Виктория Константинова. Она перечисляет и другие негативные факторы, влияющие на земельный рынок агломерации: ограничение высотности и необходимость согласования архитектурно-градостроительного облика (регламент его согласования в настоящее время не разработан). Кроме того, планируется ввести обязательное согласование градостроительного плана земельного участка. «Безусловно, такие нововведения являются положительными для потенциальных жильцов, так как лоббируют принцип «комфортной среды», однако накладывают дополнительные ограничения на застройщиков», – отмечает Виктория Константинова. Учитывая все это, эксперт считает, что в настоящее время приобретать землю неразумно, поскольку в случае принятия новой версии ПЗЗ будет невозможно рассчитать сроки реализации проектов и риски.

Точки притяжения

По мнению Виктории Константиновой, земельный рынок Петербурга в принципе находится в состоянии «пациент скорее жив, чем мертв»: редевелопмент 26 промышленных зон «серого пояса» в текущей ситуации стал неинтересен инвесторам в силу непривлекательности для жилищного строительства. Тем не менее тенденция освобождения промышленных земель и вывод их за территорию Петербурга сохраняется.

Альбина Ямалетдинова говорит, что спросом пользуется земля под гипер- и супермаркеты площадью 1,5-5 га. Также под жилье в хороших локациях с вменяемыми условиями продажи площадью 0,6-5 га и более. «Цены на идентичные участки могут разниться вплоть до 100% и более в зависимости от конкретного месторасположения», – прокомментировала эксперт.

По оценкам Екатерины Антарева, руководителя аналитического центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге, в черте Петербурга и ближней Ленобласти можно говорить о земельном банке объемом более 11 тыс. га. «Большая часть из этих участков принадлежит частным инвесторам и находится в закрытой продаже. Сосредоточены участки, пригодные под жилищное строительство, преимущественно в областных районах, – комментирует госпожа Антарева. – Спросом пользуются участки в черте города и возле метро. Однако с учетом новых поправок в законодательство рынок вскоре придет к тому, что строить можно будет только в области. На территории Ленобласти предложение достаточно велико, а цены относительно невысоки».

МНЕНИЕ



Анна Смольная, директор по инвестициям компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ – С одной стороны, имеющегося земельного банка «ЮИТ» в Санкт-Петербурге хватит еще на 5-7 лет. Тем не менее у нас есть планы по покупке земли, поэтому мы активно рассматриваем предложения. Нас немного сдерживает отсутствие в настоящее время четких правил, позволяющих оценить, сколько квадратных метров может быть построено на том или ином участке. В любом случае, анализируя сейчас новые предложения по земле, если при этом отсутствует ППТ, мы оцениваем участки исходя из новых норм, заложенных в проектах законов. Наиболее интересны для «ЮИТ» участки, которые находятся у метро, вдали от конкурентов, в престижных районах и имеющие градостроительную документацию, позволяющую строить жилье.



Екатерина Антарева, руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге:

➔ – Одна из будущих важных градостроительных корректировок – высотность застройки, фактор, непосредственно влияющий на экономику проектов. С одной стороны, в ограничениях есть положительный момент – невысокая этажность проектов не повышает плотность населения. С другой стороны, при таких поправках достаточно большое количество земельных участков в черте города попросту невозможно будет реализовать, так как стоимость земли при введении ограничений высотности не становится ниже, то есть снижается маржа застройщиков. ФСК «Лидер» ищет участки для многоэтажного жилого строительства в Петербурге и Ленинградской области, но не далее чем 5 км от КАД.



Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест»:

➔ – У нашей компании есть собственный земельный банк, но тем не менее мы постоянно смотрим новые предложения и ведем переговоры с лендлордами. В 2015 году мы приобрели два новых участка под жилое строительство. В этом году в активной стадии находятся переговоры по еще двум участкам, мы рассматриваем интересные предложения также и в Москве. На земельном рынке покупателю стало комфортней. Цены на участки не сильно снизились, но если раньше продавцы хотели получить деньги сразу, то сейчас готовы обсуждать более гибкие условия договора. Рынок стабилизируется.

интервью

Юсси Куутса: «Мы пришли в Красногвардейский район надолго»

Олег Попов / В Красногвардейском районе сформировался кластер компаний из Северной Европы. Сразу три скандинавских девелопера реализуют здесь крупные проекты. Только финский концерн SRV намерен построить на Охте свыше 400 тыс. кв. м недвижимости. Чем привлекла европейские компании именно эта локация, «Строительному Еженедельнику» рассказал региональный директор SRV в России Юсси Куутса.

– Приступая к реализации крупного проекта на Охте, мы оценили перспективность этой территории и уже сейчас видим, что наши позитивные прогнозы оказались правильными. Последние несколько лет на территорию, которая долгое время считалась депрессивной, пришли девелоперы с современными и качественными проектами. Их интерес понятен – район расположен рядом с историческим центром Петербурга, здесь развита транспортная инфраструктура. Наличие земельных участков под капитальное строительство делает его привлекательным для инвесторов. Можно без преувеличения сказать, что на сегодняшний день Красногвардейский район – один из самых перспективных для жизни и ведения бизнеса в городе.

– В чем его основные перспективы?

– Пока район отличается высокой степенью индустриализации. Очевидно, что часть производств, работающих здесь, останется, но значительные территории в ближайшие годы будут подвергнуты редевелопменту. В частности, наш флагманский российский проект – ТРЦ «Охта Молл» – реализуется на бывшей промышленной территории завода «Знамя труда». По соседству, также в бывших индустриальных зонах, активно стартуют другие проекты коммерческой и жилой недвижимости. Они станут драйвером нового развития этой части города. В свою очередь, это еще больше повысит ее инвестиционную привлекательность. Для своего проекта мы видим большой потенциал именно в активном жилищном строительстве, которое ведется на Охте. Сегодня в зоне охвата нового торгового комплекса уже проживает 300 тыс. человек, что сопоставимо с населением среднего скандинавского города. В ближайшие годы эта цифра будет только расти.

– Но сможет ли район уйти от статуса промышленного окончательно?

– Этот процесс уже происходит. Из транзитно-промышленного район превращается в активно развивающийся, здесь формируется комфортная среда для жизни. В районе развивается инфраструктура,



появляется все необходимое для решения повседневных вопросов, полноценного и насыщенного досуга – качественные торговые центры, культурные объекты и общественные пространства. В том числе проявляют активность собственники индустриальных объектов, так, например, на территории действующего Завода слоистых пластиков не первый год существует Музей уличного искусства. Все это не только повышает качество жизни в районе, но и улучшает его имидж.

– Насколько мне известно, ваша компания формирует имидж района не только через реализацию проекта. С вашим участием на свет появился локальный путеводитель по Красногвардейскому району.

– Да, осенью прошлого года по нашей инициативе был выпущен путеводитель «Охота на Охту». Авторами издания стали известные петербургские журналисты, краевед и историк Лев Лурье и архитектурный критик Мария Элькина. Наша идея нашла поддержку у районной администрации. Появление у Охты собственного путеводителя – логическое продолжение процесса преобразования района.

Это образец локального маркетинга территории, примеров которого пока не так много – ни в Петербурге, ни в России в целом. Кроме того, он решает социальные задачи – формирует локальный патриотизм, повышает репутацию района среди местного населения и приезжих.

– Какое место в жизни района призван занять ваш торгово-развлекательный комплекс «Охта Молл»?

– Безусловно, он также будет способствовать улучшению имиджа Красногвардейского района. Уверены, что он привлечет покупателей не только из близлежащих кварталов, но и со всего города. И дело не только в удобном местоположении рядом с крупными транспортными магистралями. Концепция «Охта Молла» предусматривает все ключевые особенности современного торгового центра: комфортную атмосферу, понятную навигацию, большие атриумы с естественным освещением. Отдельно стоит отметить, что это единственный крупный торговый объект, который появится в Петербурге в течение ближайших двух лет.

– Внешний облик торгового центра будет вписан в контекст окружающей

Объем инвестиций SRV в проекты в России

Название объекта	Объем инвестиций, млн EUR
ТЦ «Жемчужная Плаза»	140
ТРЦ «Охта Молл»	205
ТЦ 4DAILY	52

Источник: SRV

цифра

8,5 га –

площадь земельного участка в Красногвардейском районе под строительство МФК «Охта Сити»

застройки, или это будет новая архитектурная доминанта?

– В настоящее время в архитектурном ландшафте Красногвардейского района происходят заметные изменения. Авторы путеводителя «Охота на Охту» отмечают, что его застройка с точки зрения внешнего облика неоднородна. При этом признают, что целый ряд объектов, построенных здесь уже в начале 2000-х годов, пополнил число архитектурных доминант района. ТРЦ «Охта Молл» станет образцом скандинавского стиля в архитектуре. Как в экстерьере, так и интерьере будет много естественных материалов – камня и дерева – и минимум пластика. Зеленые насаждения украсят не только внутреннее пространство, но и фасад. Концепцию разработали в финском архитектурном бюро L Architects Ltd. Кроме того, строительство ведется с применением принципов «зеленого» строительства, это принципиальная политика концерна, которой мы придерживаемся в каждом проекте.

– На строительстве «Охта Молла» девелоперская активность SRV в Красногвардейском районе не закончится?

– Мы пришли сюда надолго. Торговый центр – это первая очередь масштабного проекта многофункционального комплекса «Охта Сити». На сегодняшний день в него уже инвестировано около 200 млн EUR. В перспективе в квартале, ограниченном пр. Шаумяна, Якорной ул., пробивкой пр. Металлистов и Магнитогорской ул., на земельном участке площадью 8,5 га появится более 400 тыс. кв. м недвижимости. Конкретные решения по застройке оставшейся части участка будут приняты после ввода ТРЦ «Охта Молл» в эксплуатацию. Концепция проекта еще окончательно не утверждена, предполагается, что он будет включать в себя офисные, гостиничные площади, многоуровневый паркинг. Мы рады, что участвуем в развитии района на интересном этапе формирования его нового имиджа, готовы внести свой вклад в новую веху жизни этой территории.

о концерне SRV

Концерн SRV входит в пятерку крупнейших строительных компаний Финляндии. Помимо Финляндии SRV ведет свою деятельность на территории России и Эстонии. В России SRV специализируется на строительстве и управлении объектами коммерческой недвижимости. С 2007 года акции SRV Group Plc котируются на Фондовой бирже Хельсинки. Годовой оборот компании в 2015 году составил 719,1 млн EUR. Среди флагманских проектов компании в России – торговые центры «Жемчужная Плаза» и «Охта Молл» в Санкт-Петербурге, торгово-развлекательный комплекс 4DAILY в г. Мытищи Московской области.



ТРЦ «Охта Молл»

Центр преобразования

Олег Мейер / Красногвардейский район занимает одну из лидирующих позиций по объемам строительства офисной и торговой недвижимости. Этому способствует близость его отдельных территорий к историческому центру города, наличие видовых набережных и крупных площадок под редевелопмент. ➔

В тройке лидеров

За последние восемь лет в Красногвардейском районе было построено и реконструировано 25 административно-офисных объектов общей площадью 283,3 тыс. кв. м. Это около 10% всех построенных за этот период в Петербурге офисов. И хотя отрыв от районов-лидеров значительный (для сравнения, за тот же срок в Московском районе возведено 661,5 тыс., а в Центральном – 353,2 тыс. административно-офисных «квадратов»), интерес к Охте со стороны девелоперов офисной недвижимости неоспорим. По крайней мере к некоторым ее частям.

Среди наиболее крупных бизнес-центров, введенных в эксплуатацию за этот период, – «Санкт-Петербург Плаза» (95,3 тыс. кв. м) и Eightedges (19,5 тыс.) на Малоохтинском пр., «Русские самоцветы» (22,8 тыс.) на площади Карла Фаберже, «Охта-Хаус» (12,7 тыс.) на Индустриальном пр., «Ростра» (11,8 тыс.) на Заневском пр., «Формида» (10 тыс.) на пр. Энергетиков, «Леон» (8 тыс.) и Re-forma (6,2 тыс.) на шоссе Революции и др.

Красногвардейский район весьма неоднороден по уровню предлагаемых офисных помещений и арендных ставок. Наиболее качественные объекты расположены вблизи станций метрополитена, которых здесь всего две – «Ладожская» и «Новочеркасская», а также на Малоохтинской наб. и шоссе Революции. Офисный кластер в зоне «Полюстрово», включающий сразу четыре бизнес-центра, сформирован компанией «Теорема» Игоря Водопьянова.

По данным компании Colliers International, на конец 2015 года в районе действовали 18 бизнес-центров классов А и В суммарной арендной площадью около 189 тыс. кв. м. Около 90% из них приходится на офисы класса В. Объем вакантных площадей в бизнес-центрах Красногвардейского района на сегодняшний день достигает 17%. Ежемесячные арендные ставки в классе А составляют 1500-1700 рублей, в классе В – 800-1100 рублей за «квадрат». Закрытие сделок происходит по ставкам в среднем на 5-10% ниже, добавляют в компании East Real.

В ближайшие 2-3 года существенного ввода новых площадей в бизнес-центрах на Охте не предвидится. Один из немногих проектов, заявленных здесь к вводу в 2016 году, – офисное здание на пересечении Львовской ул. и ул. Маршала Тухачевского, неподалеку от Полюстровского парка. Участок площадью 9,1 тыс. кв. м был приобретен строительной компанией «Темп» в 2013 году на торгах Фонда имущества за 74,8 млн рублей. Общая площадь достраиваемого бизнес-центра составит около 13 тыс. кв. м. Однако эксперты связывают спад строительной активности на офисном рынке не с отсутствием интереса у девелоперов или арендаторов к конкрет-



В ближайшие 2-3 года существенного ввода новых площадей в бизнес-центрах на Охте не предвидится

ной локации, а с общей экономической и градостроительной ситуацией в городе. Офисные проекты активизируются на Охте при более благоприятной рыночной конъюнктуре, убеждены они.

Торговая перспектива

За последние восемь лет в Красногвардейском районе было построено и реконструировано 35 торговых объектов общей площадью около 273,3 тыс. кв. м. Среди наиболее крупных торговых объектов, введенных в эксплуатацию за этот период, – третья очередь торгово-развлекательного комплекса «Заневский

в тройку лидеров по объемам строительства: тут возведено сразу пять торговых объектов общей площадью 46,8 тыс. кв. м. А в текущем году район станет абсолютным лидером ввода современных торговых площадей, поскольку в августе 2016-го здесь откроется торгово-развлекательный комплекс «Охта Молл» общей площадью 148 тыс. кв. м. Этот объект войдет в пятерку крупнейших торговых объектов Петербурга и станет единственным «стотысячником», введенным в городе в 2016-2017 годах.

ТРК «Охта Молл» – первая очередь многофункционального комплекса, который реализует концерн SRV в квартале,

В 2015 году Красногвардейский район выбился в тройку лидеров по объемам строительства

каскад» (62,6 тыс. кв. м) на Заневском пр., торгово-выставочный комплекс «Русские самоцветы» (25 тыс.) на площади Карла Фаберже, гипермаркет Metro Cash & Carry (17 тыс.) на пр. Косыгина, торгово-офисный центр (16,5 тыс.) на Магнитогорской ул., оптоclub «Ряды» (16 тыс.) на Шафировском пр., продовольственный гипермаркет «К-Руока» (11,2 тыс.) на Пискаревском пр. и гипермаркет строительных товаров «Метрика» (12,4 тыс.) на пр. Энергетиков, реконструированный за счет городского бюджета Хасанский рынок (10,6 тыс.) на одноименной улице и др.

В 2015 году на фоне серьезного спада ввода торговых площадей в Петербурге Красногвардейский район выбился

ограниченным пр. Шаумяна, Якорной ул., пробивкой пр. Металлистов и Магнитогорской ул. Земельный участок общей площадью 8,5 га был приобретен компанией в 2010 году, тогда же было впервые заявлено о реализации проекта, который первоначально носил название Septem City. Сейчас он переименован в «Охта Сити». Площадь будущих зданий составит более 400 тыс. кв. м. Концепция МФК еще окончательно не утверждена, но предполагается, что помимо торговых площадей он будет включать в себя офисы, гостиницы, многоуровневый паркинг и др. Как рассказали в SRV, решение о застройке оставшейся территории будет принято после ввода в эксплуатацию ТРК «Охта Молл».

Локальные КОТы

Не отказывается от дальнейшего преобразования площади у Ладожского вокзала холдинг «Адамант». Новый амбициозный проект, представленный компанией на Градсовете в начале 2014 года, предполагает снос действующего ТРК «Заневский каскад – 1» и размещение на его месте 100-метрового небоскреба. А на соседнем участке, на месте снесенных аварийных домов в Уткином проезде, должна появиться еще одна высотка – до 60 м. В этих зданиях планируется разместить многофункциональный комплекс, включающий офисные, торговые помещения, подземный паркинг и др. Разрешение на строительство здания в Уткином проезде получено компанией «Международное», аффилированной с холдингом «Адамант», в октябре 2015-го. На сайте самого холдинга пока анонсирован только проект строительства четвертой очереди МФК «Заневский каскад» площадью 120,6 тыс. кв. м. Его нижнюю часть займет торгово-развлекательный комплекс со стандартными для «Адаманта» продуктовым гипермаркетом, галереей магазинов одежды и обуви, кафе и ресторанами, боулингом, ледовым катком и игровой зоной. Девять верхних этажей МФК отдадут под офисный центр. Решение о сносе первого «Заневского каскада» и возведении на его месте новой высотки будет принято после реализации этого проекта, заявляли ранее в холдинге.

В 2014 году «Охта групп» приобрела у логистической компании «Трансфера» территорию в 17 га на Пискаревском пр. Часть пятна (5 га) занимает офисно-складской комплекс площадью 14 тыс. кв. м. На 12 га земли, свободных от строений, девелопер планирует построить многофункциональный центр площадью еще 50 тыс. кв. м, который будет включать торговую, офисную и складскую недвижимость. Как отметил новый владелец территории, осваиваться она будет поэтапно, в зависимости от спроса.

Девелоперские компании связывают перспективы Красногвардейского района с его основными преимуществами – близостью к центру города, наличием большого количества участков под редевелопмент, особенно вдоль набережных. В ближайшие 3-5 лет, по мнению экспертов, здесь будут активно развиваться все сегменты недвижимости, а объемы ввода торговых и жилых площадей уже к 2017 году увеличатся более чем вдвое. Искусствовед, архитектурный критик Мария Элькина считает этот район наиболее удачным местом для появления новой качественной архитектуры и реализации самых смелых проектов. «В пустотах существующей застройки Охты еще появится что-то весьма неожиданное, а ее набережные можно задействовать для отдыха горожан по примеру того, как это сделали в Париже и других европейских столицах», – резюмирует она.

цифра

25 офисных объектов

было построено и реконструировано в Красногвардейском районе за последние восемь лет



Динамика ввода административно-офисных объектов в Красногвардейском районе

Год ввода	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Всего
Количество объектов, шт.	3	4	2	4	3	2	3	4	25
Общая площадь объектов, кв. м	5050	27 815	10 741	124 466	24 778	27 498	39 221	23 754	283 323

Источник: данные компаний



Динамика ввода торговых объектов в Красногвардейском районе

Год ввода	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Всего
Количество объектов, шт.	3	8	0	7	3	4	5	5	35
Общая площадь объектов, кв. м	12 635	49 912	0	36 782	14 211	28 246	84 649	46 818	273 253

Источник: данные компаний

НОВОСТИ

«Кортрос»
забрал все

Михаил Светлов / Проект апартаментов за 6 млрд рублей на Петровском острове в Петербурге, на месте бывшего ГУП «Спецтранс», московская компания «Кортрос» реализует в одиночку. Бывший партнер девелопера по этому проекту Александр Кожин вышел из проекта и получил за это 1 млрд рублей.

Сделка была закрыта на прошлой неделе, рассказал президент компании «Стремберг» Александр Кожин. По его словам, он уступил право построить элитные апартаменты на Петровском острове группе компаний «Кортрос» Виктора Вексельберга. «Мы договорились, что за выход из проекта на счет моего офшора Ligoio холдинг «Кортрос» перечислит 1,05 млрд рублей плюс старую задолженность по проекту в размере 2,25 млн EUR, – сообщил Александр Кожин. – Если бы я выходил из проекта в валюте, сумма компенсации была бы значительно больше. Но поскольку кризис, и рубль обесценился, мы с партнером договорились о другой сумме. Она меня устраивает».

Проект, из которого вышел Александр Кожин, предполагает строительство на Петровском острове, рядом со стадионом «Зенит-Арена», апарт-отеля бизнес-класса высотой до шести этажей и общей площадью 55 тыс. кв. м с паркингом на 238 мест, а также ресторана и яхт-клуба. Общие инвестиции в комплекс оцениваются более чем в 6 млрд рублей. Проект реализует компания «Петровский альянс». Она была основана в 2007 году топ-менеджерами «Стремберга» (сейчас все 100% акций «Стремберга» находятся под контролем офшора Ligoio Александра Кожина, который в 2003-2004 годах был председателем Комитета по транспортно-транзитной политике Смольного). В 2008 году компания получила под проект целевым назначением от города участок 3 га на Петровском пр., 2 (территория бывшего ГУП «Спецтранс»). Весной 2012 года 98% «Петровского альянса» приобрел холдинг «Ренова-СтройГрупп» (позже переименованный в «Кортрос») Виктора Вексельберга. Но девелопер не смог начать строительство в отведенные Смольным сроки – до 2014 года. Оказалось, что весь Петровский остров находился в зоне регулируемой застройки (ЗРЗ). В 2014 году участок «Петровского альянса» был из ЗРЗ исключен. В феврале 2015 года правительство города продлило срок реализации проекта до 2018 года. А разрешение на строительство компания получила в августе 2015 года.

Эксперты считают, что проект апартаментов на Петровском острове будет пользоваться спросом. «Новые проекты там единичны, а желающих купить квартиры много», – говорит директор управления стратегического маркетинга компании RBI Вера Сережина. Цены на жилье в этом районе варьируются от 300 тыс. до 1 млн рублей за 1 кв. м. «Спрос на элитные квартиры устойчив. Цены на них за год выросли на 10-15%. У покупателей элитного жилья почти всегда есть накопления в валюте. Поэтому снижение курса рубля на 10-30% означает для них скидку на апартаменты», – говорит генеральный директор компании «Элитные квартиры» Леонид Рысев.

Окончание. Начало на стр. 2



Екатерина Антарева, руководитель аналитического центра в ФСК «Лидер» в Санкт-Петербурге:

– Сегодня у большинства застройщиков цены на жилье рыночные. Средний размер скидок на недвижимость – 12-15%. Для тех, кто озадачился приобретением квартиры, думаю, сейчас самое благоприятное время. Не стоит ожидать, что цены еще опустятся, поскольку себестоимость строительства только возрастает. Безусловно, на рынке встречаются примеры существенного дисконта, однако не всегда квартира, приобретенная с большой скидкой, является выгодной покупкой. Компаниям, которые свою деятельность ведут за счет банковских кредитов, для стабильного денежного потока необходимо создавать наилучшие конкурентные условия, а значит, продавать квартиры ниже рынка. При демпинге риск того, что объект не будет сдан в срок и покупатель не сможет вовремя получить ключи от своей квартиры, существенно выше.



Алексей Бугин, директор по продажам ЗАО «Ленстройтрест»:

– Существенное снижение цены возможно только за счет уменьшения метража квартир либо за счет экономии на инфраструктуре жилого комплекса. Но современный человек не хочет жить в бетонной коробке, заставленной шкафами, где тесно; ему нужна удобная квартира. А это значит, что нужны не безумные скидки, а грамотно спроектированное и качественно построенное жилье, которое можно приобрести либо с удобной рассрочкой, либо в ипотеку под вменяемый, «подъемный» процент.



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Цены на квартиры сейчас более чем адекватны. Если сравнивать с прошлым и даже позапрошлым годом, они практически не изменились, несмотря на то что стоимость стройматериалов и оборудования выросла вслед за курсом доллара. Вряд ли в таких условиях застройщики пойдут на существенный дисконт, продавая квартиры ниже себестоимости. Естественно, речь идет о надежных застройщиках, у которых нет цели превратить дом в очередной долгострой, средств от продажи квартир в котором недостаточно, чтобы его достроить.

Наоборот, прогнозируется некоторое увеличение стоимости квадратного метра в новых проектах в связи с принятием новых законодательных инициатив – это уменьшение этажности и коэффициента застройки, нагрузка в виде строительства социальных объектов за счет застройщиков, увеличение размера собственного капитала застройщика и пр.



Анжелика Альшаева, управляющая «КВС. Агентство недвижимости»:

– Уровень цен на квартиры в новостройках Петербурга находится в точке относительно устойчивого равновесия. С одной стороны – высокая конкуренция среди застройщиков, большое число проектов, стартовавших

в 2014-2015 годах, снижение уровня реальных доходов населения ограничивают компании в повышении стоимости квартир. С другой стороны – валютные катаклизмы, влияющие на рост себестоимости строительства, что не может не отразиться на цене за квадратный метр. Этот фактор и обусловил тенденцию роста цен к лету 2016 года. Значительный дисконт в такой ситуации – это демпинговая мера, к которой серьезные застройщики прибегать не готовы.



Николай Копытин, генеральный директор ГК Normann:

– Снижение себестоимости строительства возможно за счет выбора перспективных земельных участков, использования энергоэффективных технологий, заключения долгосрочных договоров с партнерами. В итоге снижается и цена квартиры для покупателя. Но, к сожалению, не все факторы можно просчитать заранее. Например, недавний резкий скачок цен на инженерное оборудование из-за валютных колебаний серьезно сказался на стоимости стройки. Говорить о существенном дисконте в таких условиях не приходится.



Михаил Духовный, директор департамента корпоративных коммуникаций группы компаний «Эталон»:

– Следует понимать, что предпосылок для снижения цен нет: нестабильная экономическая ситуация в стране, меняющиеся градостроительные правила в Петербурге, нагрузка на застройщиков по строительству социальных объектов – все это влияет на конечную стоимость квадратного метра. При этом потребность людей в качественном жилье никуда не исчезла. Клиенты по-прежнему выбирают качественные квартиры у надежных компаний.



Иван Романов, генеральный директор ООО «Полис Групп»:

– В «Полис Групп» предлагаются различные схемы покупки жилья. Ипотечные кредиты, рассрочка, 100% оплата. В частности, по новому дому в ЖК «Вернисаж», продажи которого стартовали в марте, при 100% оплате скидка будет составлять 20%, а для иногородних клиентов предоставляются дополнительные бонусы. Кроме того, при желании сэкономить в кризисное время на приобретении жилья в новостройке необходимо заключить с застройщиком договор долевого участия на стадии нулевого цикла или на начальных этапах строительства. Квартира на нулевом этапе продается намного дешевле, чем уже построенное жилье. В среднем экономия при такой сделке может достигать до 30% от реальной стоимости объекта.



Анна Бунеева, заместитель генерального директора ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Цены на жилье, которое мы строим, соответствуют нашим затратам. Понимая, что покупателям сейчас трудно сразу оплатить полную стоимость квартиры, мы предлагаем рассрочку, специальные акции на готовые квартиры. Спрос на жилье эконом-класса остается стабильным, этому способствует субсидируемая ипотека.



Алексей Муравьев, руководитель маркетинга и аналитики Лаборатории МЕТРОВ:

– На самом деле корректировка цен уже произошла в конце 2015 года, ждать дальнейшего снижения не имеет смысла. Возможно краткосрочное снижение цен как акции и спецпредложения. В объектах на низкой стадии готовности и в зоне «прикадья» цены и так низкие относительно спальных районов города и будут расти в зависимости от стадии готовности объектов.

Сейчас стоит говорить об усилении дифференциации объектов – в спальных районах, в центральных, в зоне «прикадья» и в отдаленных районах Ленобласти. То есть в каждом сегменте происходит деление на ликвидные и неликвидные объекты. В принципе, этот процесс постоянен, но сейчас он особенно усилился.

Платежеспособный спрос сократился, по разным оценкам, на 30-50%, и сейчас можно говорить, что активность спроса сходна с ситуацией в 2012-2013 годах. Покупатели сосредоточены на объектах с высокой стадией готовности, а те покупатели, что рассматривают проекты на низкой стадии готовности, ожидают существенного дисконта. Это плата за риск.

Сейчас сложно строить долгосрочные прогнозы, но можно сказать, что средняя цена предложения в объектах, на которых будет вестись строительная активность, будет расти.



Анна Князева, начальник отдела продаж ООО «Петрострой»:

– Сложно однозначно ответить на данный вопрос.

С одной стороны, есть понимание, что себестоимость строительства из-за роста курса валют, конечно же, увеличивается, что должно повлечь за собой увеличение стоимости жилья; с другой стороны, даже несмотря на меры поддержки строительного рынка (к примеру, продление программы господдержки), строительный рынок испытывает определенные трудности. Думаю, в ближайшее время на рынке будут появляться очень и очень недорогие предложения, но те, кто хочет улучшить свои жилищные условия, должны хорошо подумать, обращать ли внимание на самые недорогие из них. Покупатель должен взвесить все «за» и «против» и обратить внимание на историю компании, предложение которой заинтересовало.



Людмила Бунакова, руководитель департамента долевого строительства ООО «Мегаполис Недвижимость»:

– Цены на рынке сейчас растут с каждым днем, и если даже полгода назад полноценную однокомнатную квартиру в пределах КАД можно было приобрести за 2,5 млн рублей, то сейчас за эти же деньги доступна только лишь небольшая студия на окраине города. Этот пример ярко характеризует адекватность цен на рынке. У застройщиков есть определенные обязательства перед подрядчиками, а именно оплата поставок строительных материалов, которые, в свою очередь, повышаются в цене, что неизбежно ведет к возрастанию стоимости самой квартиры.

За всю историю не было зарегистрировано ни одного случая тотального уменьшения стоимости квартир. Максимум, что может ожидать покупатель, – это акции от самого застройщика.



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

– Сейчас на рынке баланс, когда человек за разумные деньги

приобретает качественное и комфортное жилье. В 2016 году объем предложения продолжит сокращаться, девелоперы будут открывать новые проекты с удвоенной осторожностью. Уменьшающийся объем предложения и растущая себестоимость не позволят снизить стоимость квадратного метра. В 2016 году спрос не уменьшится, а сокращение предложения способствует оздоровлению и более гармоничному состоянию рынка. Цены будут оставаться на прежнем уровне с возможной коррекцией в пределах инфляции.



Станислав Данелян,
генеральный директор
ГК «Арсенал-Недвижимость»:

– В прошлом году объем продаж

отношению к пиковому 2014 году скорректировался на 30-50% у всех застройщиков, мы подтверждаем это и нашими результатами. Однако показатели 2014 года были спровоцированы паническими настроениями на рынке, их нельзя считать нормой. Показатели 2015 года сравнимы с результатом 2013-го, который, кстати, нас вполне устраивал. За это время серьезных ценовых корректировок не произошло. Застройщики делают скидки в рамках маркетинговых акций, которые были всегда. На наш взгляд, для снижения цен нет никаких оснований. Ипотека работает, спрос вполне устойчивый, можно констатировать, что рынок стабилен.



Анастасия Мельникова,
директор по маркетингу
и рекламе проекта «На Царскосельских холмах»:

– По мнению аналитиков, стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья в Петербурге максимально приближена к себестоимости, а предложение превышает спрос. На основании этого можно сделать предположение, что стоимость является вполне адекватной и стабильной. То есть резких колебаний в ту или иную сторону ждать не приходится.

На сегодняшний день рынок первичной недвижимости только-только достиг определенного равновесия, масштабного падения цен, скорее всего, не будет. Застройщики всегда проводили и проводят акции и спецпредложения, которые можно рассматривать как завуалированные скидки.



Екатерина Запороженченко,
директор по продажам
УК DOCKLANDS:

– Мы считаем, что не будет какой-либо значительной

корректировки цен в ближайшее время. Цены на недвижимость адекватны, стоимость материалов выросла. Застройщики удерживают цены на текущем уровне, вместо того чтобы поднять их, обосновывая дороговизной себестоимости строительства.

Нужно не подстегивать спрос скидками и дисконтами, а предлагать квартиры наивысшего качества. Покупателя уже не удивить просто коробкой здания или оригинальным фасадом. Ему необходим

целый комплекс сопутствующих условий для принятия положительного решения о покупке. К числу таких условий относятся: продуманные планировки, отделка под ключ, подземный паркинг, кладовые помещения, наличие в составе комплекса инфраструктурных сервисов: уборка квартир, услуги курьера, доставка еды. Покупатели стремятся к комфорту и наивысшему качеству материалов и технологий, используемых при строительстве. Так, важным является наличие приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией воздуха, центральной системы кондиционирования, современной системы безопасности с допуском жителей дома только на свой этаж и использование материалов высокого уровня в отделке. Проект, сумевший воплотить все эти условия, всегда будет пользоваться спросом у покупателей, и цена его будет обоснованна.



Вита Бланк,
руководитель
отдела продаж
Yard Group:

– Рынок недвижимости реагирует на экономические реалии довольно

инерционно. Доходы населения не растут, поэтому повышать цены на данный момент необоснованно. Традиционно стоимость объекта повышается на последних этапах строительства; купив на нулевом цикле, покупатель выиграет минимум 20%.

Цены на жилье не могут опускаться бесконечно, так как существует рентабельность проекта, а в убыток себе никто работать не будет. Растет затратная часть: цены на строительные материалы, перевозки и т. д. Поэтому предсказывать падение цены на жилье не представляется возможным.



НОВОСТИ

➔ **КРТИ согласует витражи для станции метро «Шушары».** В Комитет по развитию транспортной инфраструктуры представлены на согласование архитектурные решения витражей станции «Шушары» Фрунзенского района, передает asninfo.ru. Проектировщиком является ОАО «Ленметрогипротранс». Главным стилистическим элементом станции станут художественные витражи, выполненные из цветного стекла. Витражи посвящены теме транспорта, поскольку станция окружена автомобильными заводами, кроме того, в будущем планируется сделать на ее базе пересадочный транспортный узел.

➔ **Комитет по строительству провел совещание по проблемным объектам «Дальпитерстрой» и «Импульс».** сообщает asninfo.ru. Ведомство пришло к выводу, что работы «Дальпитерстрой» в Шушарах на уч. 463, корп. 1, 2, ведутся недостаточно высокими темпами. Для активизации работ на строительной площадке на 9 апреля 2016 года назначено совещание с участием руководителей компании «Дальпитерстрой», сотрудников Комитета по строительству и дольщиков. По компании «Импульс» обсуждался объект в Полустово, квартал 30, ул. Маршала Тухачевского, между домами № 27-2 и 17. В настоящее время там ведутся работы по монтажу верхних этажей. Начиная с 28 марта 2016 года начнется возведение внутренних стен и перегородок. Ввод объекта запланирован на декабрь 2016 года.



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

1–3 апреля в Петербурге пройдет Ярмарка недвижимости – крупнейшая в России выставка для покупателей жилья. Весь спектр недвижимости, последние тренды, известные компании и новые игроки рынка, самые выгодные предложения – все это можно охватить за один день, вместо того чтобы потратить неделю на переговоры в офисах разных компаний.

По традиции, пятница на Ярмарке недвижимости – день специалиста. Этой весной основные темы для профессионалов рынка – эффективная реклама в условиях кризиса, технологии работы продавцов недвижимости, изменения в законодательстве и многое другое.

Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
Интернет-пятница «Рунет Риал Эстейт»

12.00 МАСТЕР-КЛАСС: Верно ли мерить эффективность рекламы звонками? Антинакрутка звонков: практика и примеры. (Move.ru, Marketcall.ru)

Эксклюзивное исследование по работе застройщиков со входящими звонками, разбор «инструментария» для увеличения потока целевых звонков с площадок, правильность измерения эффективности рекламных кампаний на основе звонков, способы идентификации накрутки звонков с примерами из практики.

13.00 Как продать объект на «падающем» рынке и получить максимум эффекта от рекламы. (ЦИАН+EMLS)

Не вся реклама в Интернете одинаково эффективна. В условиях, когда предложение превышает спрос, особое значение приобретает рациональный подход к рекламе объектов.

14.00 Актуальные приложения и сервисы для продавцов недвижимости. (BSN.ru, Шанс.ру) Привлечение клиентов на профильных ресурсах, рекомендации по размещению строчных объявлений, эффективные настройки таргетированной

рекламы, анализ результативности рекламной кампании. Возможности on-line классифайдов: реальные деньги на бесплатных объявлениях.

15.00 ПРАКТИКУМ «Новые возможности для риэлторов: как покупать клиента, а не рекламу». (Zakadom.ru)

Звонки и заявки с сайтов по недвижимости, правильная оценка их эффективности, как выстроить работу с обращениями «горячих» клиентов.

Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

12.00 ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИЯ «Пополнение земельного банка в кризис – риски и возможности». (Разумная недвижимость)

Почему не складывается земельный рынок, почему продавцы предпочитают бартер, какие требования застройщики предъявляют к земле, и повлияет ли на будущую стоимость жилья то, что участок под строительство покупался дешево?

13.00 ПРЕСС-СЕССИЯ «Новые горизонты петербургскихстроек. Весна 2016». (Ярмарка недвижимости)

В какую сторону и какими темпами будет развиваться рынок первичного жилья, какие тенденции и тренды уже заметны в строительной отрасли, каковы перспективы городскихстроек?

14.00 ПРАКТИКУМ «Искусство торга: советы покупателям и продавцам». (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

Стратегия и тактика переговорного процесса. Техника «извлечения корня возражения» и другие полезные навыки для успешных переговоров.

15.00 Как продавать быстрее и зарабатывать больше. Для риэлторов и застройщиков. (Top&Lab)

Система управления с настраиваемым функционалом под все сферы рынка недвижимости Top&Lab. Множество инструментов и уникальных сервисов, которые делают повседневную работу сотрудников более продуктивной.

16.00 ФОРУМ «Частные инвестиции в недвижимость. Нешуточные советы инвесторам». (BSN.ru)

Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00 КРУГЛЫЙ СТОЛ-ПЕРЕВЕРТЫШ «Девелоперы в «Зазеркалье». (Экспертное бюро «Сперанский»)

Все последние месяцы девелоперы находятся в растерянности: опускать ли цены вслед за снижающимся спросом или поднимать их вместе со стадией готовности своих проектов и разгоняющейся инфляцией. Ясно одно: цена – ключевой фактор продаж. А вот что с ней делать – пока непонятно. Можно ли сегодня привлечь покупателей за счет изменения ценовой политики и использования других маркетинговых инструментов?

13.00 Особенности совершения сделок с объектами загородной недвижимости в условиях изменения законодательства. (НОУ «Институт недвижимости»)

Постоянно меняющиеся, противоречивые и неработающие законы только усложняют оформление прав и совершение сделок

с объектами загородной недвижимости. Между тем государство ужесточает контроль: выросли штрафы за самовольное увеличение территории наделов, под угрозу экспроприации попадает недостроенное жилье на участках, не оформленных в собственность, а с 2018-го нам обещают полный запрет на операции с земельными наделами, не внесенными в кадастр.

14.00 Что такое инженерно-подготовленный участок и почему он не может стоить так дешево, как хотелось бы? (ПулЭкспресс)

15.00 Дом за городом: купить готовый или строить? (Журнал «Загородный дом»)

16.00 ЧАС ПРОРАБА. Устройство скатных крыш – выбор есть! («ВсеПоУму на стройке»)

Полная программа мероприятий и пригласительный билет – на сайте y-expo.ru

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

КВЦ «Экспофорум» – современная выставочная площадка Петербурга. Центр проектировался по европейским стандартам. Его инфраструктура ориентирована на комфорт посетителей: парковка на 5000 автомобилей, зоны отдыха, кафе, удобные гардеробы.

Добраться сюда удобно и на личном автомобиле, и на общественном транспорте: от станций метро «Московская» и «Ленинский проспект» в дни работы выставки каждые 15 минут будут ходить комфортабельные бесплатные автобусы.

expoforum-center.ru

Развитие с разгрузкой

Татьяна Крамарева / Город намерен постепенно увеличивать платное парковочное пространство. Решение главных инфраструктурных вопросов обсудили на коллегии Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга.

Приветствуя участников коллегии, вице-губернатор Игорь Албин обозначил наиболее весомые результаты в совершенствовании транспортной системы Северной столицы в 2015 году и задал приоритеты на 2016 год.

Он отметил, в частности, реализацию большого числа задач, в том числе старт знакового проекта по разгрузке исторического центра благодаря зоне платной парковки, первый этап разработки Концепции развития транспортной системы Санкт-Петербурга, успешное проведение работ в рамках адресной инвестиционной программы, что обеспечило достойный уровень выполнения бюджетных обязательств. Этот показатель достиг в 2015 году 92,3%, тогда как в 2013 году составлял 72%, а в 2014-м – менее 80%.

Председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Сергей Харлашкин подтвердил, что разгрузка исторического центра от автотранспорта посредством обустройства платных парковочных зон остается приоритетным направлением развития. Кроме того, он подчеркнул важность наращивания транспортного потенциала города, увеличения эффективности инфраструктуры, развития общественного транспорта и повышения его популярности, «как это делается в любой стране мира».

В круг приоритетных направлений работы КРТИ входят также импорто-

замещение технологий, материалов и оборудования в транспортной инфраструктуре; развитие общественных пространств города; велосипедизация Санкт-Петербурга и ряд других.

Особое место в планах на нынешний год занимает продолжающаяся подготовка к чемпионату мира по футболу – 2018, часть событий которого пройдет в Северной столице. В его преддверии был разработан целый комплекс мер по улучшению

В свою очередь Рубен Тертерян, генеральный директор СПб ГБУ «Центр транспортного планирования Санкт-Петербурга», сообщил о проводившемся в 2015 году мониторинге дорожной ситуации в условиях работ на улично-дорожной сети: на это время разрабатывались схемы объезда транспорта. Шла работа и по формированию транспортных планов на период проведения массовых мероприятий чемпионата мира – 2018.

Разгрузка исторического центра от автотранспорта посредством обустройства платных парковочных зон остается приоритетным направлением развития

транспортной ситуации в центре. В частности, это создание и развитие круговых и радиальных магистралей. «Уже строятся Пулковско-Дунайская развязка, наб. Макарова, мост в районе острова Серный, пробивка Невско-Василеостровской линии метро до станции «Улица Савушкина», включая станцию «Новокрестовская», а также пешеходный транспортный мост в створе Якорной ул., идет реконструкция Тучкова моста. Общая стоимость этих объектов равна 43,5 млрд рублей», – уточнил Сергей Харлашкин.

Совершенствование системы общественного транспорта идет, в частности, по линии развития метрополитена: его объекты (на четырех линиях одновременно) строятся рекордными, по словам главы КРТИ, темпами, каких не было даже в период расцвета ленинградского метроостроения. «Четко отлажены и синхронизированы действия всех вовлеченных сторон: подведомственных организаций, подрядчиков, проектировщиков, профильных органов власти», – отметил он. По словам Михаила Цалко, замес-

тителя председателя КРТИ, в прошлом году на развитие отрасли было выделено 18,4 млрд рублей (в том числе из федерального бюджета – 3,8 млрд рублей). Кроме того, по результатам конкурсов, проведенных КРТИ в 2015 году, заключены государственные контракты на общую сумму 91,8 млрд рублей.

Для привлечения сторонних источников финансирования в 2015 году разработана проектная документация строительства Яхтенного моста. Предложен инвестиционный проект строительства Фаянсово-Зольной магистрали. Определены 11 первоочередных транспортно-пересадочных узлов. Рассмотрены варианты расширения платных парковок за счет средств инвестора в рамках государственно-частного партнерства. Реализуется проект скоростного трамвая в Колпино и в Красногвардейском районе: госконтракт на разработку проекта планировки линейного объекта заключен в январе нынешнего года.

Дополнительные источники финансирования инвестиционных проектов в сфере транспортной инфраструктуры могут появиться как следствие участия Санкт-Петербурга в международной выставке МIPIM-2016 в Каннах, где интерес к петербургским проектам проявили иностранные инвесторы.

КСТАТИ

Благодаря работе по развитию импортозамещения уже достигнута экономия средств в размере не менее 210 млн рублей. К слову, 25-29 апреля в городском Центре импортозамещения и локализации пройдет вторая тематическая неделя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, особое внимание на которой будет уделено развитию экспорта. К работе планируется привлечь представителей 18 субъектов РФ.

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

4 апреля - Энергетика и инженерная инфраструктура - Строительный контроль	18 апреля - Спецвыпуск к «ИнтерСтройЭкспо-2016» - Опрос к форуму «ИнтерСтройЭкспо» - Технологии и материалы: Рынок материалов для мощения - Рынок демонтажных работ - Градостроительство и архитектура
11 апреля - Технологии и материалы: Добавки в бетон - Управление и рынок труда	21 марта - Новости по Санкт-Петербургу и Ленинградской области - Точки роста: Город Коммунар - Коммерческая недвижимость: Итоги I квартала 2016 года

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

Строительный Еженедельник

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР ПРАВОВЫХ АКТОВ

в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865»

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru

12-15 сентября 2016 года
Россия | Санкт-Петербург

15-я Всемирная конференция
Объединения исследовательских центров подземного пространства мегаполисов

Ключевая тема конференции:
Подземная урбанизация как необходимое условие устойчивого развития городов



От имени: Ассоциация исследователей центров подземного пространства мегаполисов

Организатор: НП «Объединение подземных строителей»

Оператор: примехпо, ITE

Компания «ПРИМЭКСПО», в составе Группы компаний ITE

Официальный информационный партнер: Строительный Еженедельник, АСН-ИНФО

Условия участия на сайте: acuus2016.com

info@acuus2016.com

Кнауф борется за бренд

Максим Еланский / Международный производитель стройматериалов Кнауф судится с пятью российскими компаниями за использование его бренда. Общая сумма исковых требований превышает сумму 4,5 млрд рублей. ➔

В середине марта стало известно, что Арбитражный суд Московской области отклонил иск международного производителя стройматериалов Кнауф к пяти российским компаниям. В его рамках местное территориальное подразделение зарубежного холдинга требовало от ответчиков выплаты более 4,5 млрд рублей за использование его товарного знака.

Однако на прошлой неделе «Кнауф Гипс КГ» опроверг появившуюся в СМИ информацию о судебном поражении. В пресс-службе компании заявили, что решение арбитражного суда касается только иска к ООО «Торговый Дом «ЭРСТЭР» на сумму 5 млн рублей. Никаких требований к иным компаниям арбитраж не рассматривал и не отклонял, поскольку они были выделены в отдельное производство и сейчас находятся в процессе рассмотрения.

Отметим, что тяжба, на которую ссылаются представители «Кнауф Гипс КГ», началась осенью прошлого года. Тогда немецкая компания потребовала взыскать за незаконное использование бренда с пермского «Гипсополимера» 2,3 млрд рублей, с «Прикамской гипсовой компании» – 815 млн рублей, с торгового дома «Прикамская гипсовая компания» – 1,5 млрд рублей. С ТД «ЭРСТЭР» из Подмосквы и «Главоптстройторг» из Костромы компания взыскивала по 5 млн рублей. Кроме требования денежных средств истец просил суд изъять у компаний находящуюся на складах продукцию с маркировкой Кнауф и уничтожить ее.

Между тем сами ответчики считают претензии необоснованными. Ранее они отмечали, что продукция под брендом Кнауф выпускалась несколько лет назад при партнерстве самого немецкого производителя. В «Гипсополимере» иск связывали с внутренним корпоративным конфликтом. Дело в том, что Кнауф владеет 25% акций пермского предприятия, а сейчас руководство предприятия ведет более самостоятельную политику.

Стоит добавить, что Кнауф в Петербурге также проводил тяжбу по использованию товарного знака, но по смыслу несколько противоположную. В 2013-2014 годах ООО «Кнауф Гипс Колпино» судилось с налоговым ведомством. Фискалы требовали от предприятия выплаты много-



Немецкая компания активно продвигает бренд своей продукции

миллионных налогов, так как считали использование предприятием бренда возмездным. Однако суд пришел к выводу, что если налогоплательщик использует товарный знак с согласия и под контролем правообладателя, то не требуется обязательного заключения лицензионного договора, поскольку при этом не происходит передачи исключительного (имущественного) права на этот товарный знак.

Юрист практики по интеллектуальной собственности/информационным технологиям «Качкин и партнеры» Максим Али напоминает, что взыскание денежной компенсации – не единственно возможное, но одно из наиболее популярных требований в спорах о защите прав на товарные знаки. Сумма может определяться двумя способами: первый – в промежутке между 10 тыс. и 5 млн рублей, второй – в двукратном размере стоимости контрафактных товаров или двукратной стоимости лицензии на такой же или аналогичный товарный знак. «В спорах с ООО «Торговый Дом «ЭРСТЭР» и «Главоптстройторг» компания Кнауф, видимо, пошла по первому пути, заявив максимально возможную компенсацию в 5 млн рублей. Такой вариант компенсации предпочти-

телен, когда нет возможности доказать стоимость контрафактных товаров или лицензии на товарный знак. Однако такие доказательства, судя по всему, есть в отношении остальных трех компаний, так как суммы компенсации заявлены достаточно точно», – отмечает юрист.

Несмотря на то что отдельная статистика по тяжбам о бренде не ведется, добавляет эксперт, споры о защите прав на средства индивидуализации (бренды) в этой области возникают достаточно регулярно. Так, в прошлом году арбитражные суды рассматривали дело по иску треста «Спецгидроэнергоремонт» о взыскании с ООО «ПетроСГЭМ» 416,6 млн рублей за использование товарного знака в наименовании организации. Также известны споры по искам компании, входящей в Группу ЛСР, о досрочном прекращении товарных знаков «ЗИЛ»/ZIL.

КСТАТИ

Кнауф – международная производственная компания. Штаб-квартира расположена в Германии. В России холдинг работает с 1993 года.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск о банкротстве ООО «Строительный трест № 3». Истом является ООО «ТСК ЯР». Банкротный иск последовал из-за неисполнения ответчиком предыдущего судебного решения, в рамках которого «Стройтрест № 3» задолжал истцу 1,8 млн рублей за поставленный ему товар. Дата рассмотрения заявления о несостоятельности пока не определена. «Строительный трест № 3» был образован в 1937 году. В 2000-е годы возвел многоэтажные дома в Сестрорецке, в Тосненском районе Ленобласти. Также компания построила малоэтажный комплекс в Павловске.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Запада отклонил кассацию правительства Петербурга на решение апелляционного суда по тяжбе с ООО «Нартекс». Причина – пропущенный двухмесячный срок подачи жалобы. В декабре прошлого года суд второй инстанции признал позицию коммерческой компании – что размер платежа за пролонгацию и действие инвестиционного договора завышен. Связано это, считает ответчик, с неправильным определением рублевого курса 3 млн USD. Отметим, что «Нартекс» с 2006 года занимается строительством у станции метро «Электросила» 21-этажного бизнес-центра площадью 46 тыс. кв. м. Сроки ввода объекта несколько раз переносились. В 2013 году инвестиционный контракт с «Нартексом» был продлен на три года.

➔ Арбитражный суд Московской области признал банкротом ОАО «Мостострой-6». В отношении крупной дорожностроительной организации из Петербурга открыта процедура конкурсного производства. Одним из главных кредиторов «Мостострой-6» является Сбербанк, который в феврале получил право продать на торгах права требования долга с компании в сумме 2,5 млрд рублей. Миллиардные долги у организации и перед другими кредиторами. В августе прошлого года организация остановила работы на развязке на пересечении Обводного канала и пр. Обуховской Обороны по двум контрактам на общую сумму 4,5 млрд рублей, прокладке Синопского тоннеля за 1,1 млрд рублей, развязке Зеленогорского шоссе в Репино за 2,1 млрд рублей. Смольный в течение полугода пытался оздоровить «Мостострой-6», но конкретные шаги городом так сделаны и не были.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области не удовлетворил иск ООО «Родник» к Комитету имущественных отношений. В его рамках компания пыталась взыскать с ведомства 27 млн рублей как понесенные затраты по капремонту. Из судебных материалов следует, что в 2006 году «Роднику» городом были предоставлены в аренду помещения площадью 4,9 тыс. кв. м по адресу: Московский пр., 93, лит. А. По соглашению сторон арендатор захотел провести в них капитальный ремонт, комитет согласился их зачислить в счет аренды. Однако оплата не последовала. КИО подчеркнул, что с арендатором договор давно расторгнут. Исковая давность по данному требованию также прошла, так как ремонт проходил в 2010 году.

тендеры

➔ ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург ФДА» информирует о двух конкурсах на разработку рабочей документации по обеспечению безопасности на КАД. В задачи исполнителя входит проектирование полосы отвода, предложения по технологическим и конструктивным решениям линейного объекта, в том числе искусственных сооружений, зданий и сооружений, входящих в инфраструктуру, и многое другое. Техзаданием рекомендуются к применению инновации. Стоимость двух контрактов – 38,2 млн и 46,5 млн рублей. Проект должен быть реализован на участках КАД, проходящих по территории

Ленобласти. Заявки принимаются до 8 апреля, итоги подведут в тот же день.

➔ Комитет по строительству подвел итоги конкурса на строительство школы в Ручьях. Победителем признано ООО «Строительная компания «ЭТС» с ценой 997,9 млн рублей. Начальная цена контракта составляла 1 млрд 87 млн рублей. На тендер также претендовали еще четыре компании. Общеобразовательная школа на 825 мест должна появиться на территории предприятия «Ручьи», в центре застраиваемого жилого квартала, ограниченного Муринской дорогой, пр. Маршак и ул. Даниила Хармса и Корнея

Чуковского. Здание запроектировано 2-3-этажным, сложной формы. Строительство должно быть завершено не позднее 15 декабря 2017 года.

➔ Комитет по строительству объявил конкурс на достройку корпуса городской больницы № 33 в Колпино. В шестиэтажном здании разместится лечебно-диагностический корпус хирургического профиля. Участок строительства занимает юго-западную часть территории больницы и ограничен зданием клинической лаборатории и Стахановской ул., ул. Карла Маркса и Веры Слуцкой. Стоимость контракта определена в сумму 1,025 млрд рублей. Прием заявок

продлится до 29 марта, подведение итогов планируется на 30 марта. Контракт заключается до 15 декабря 2017 года.

➔ СПб ГБУК «Государственный историко-художественный дворцово-парковый музей-заповедник «Гатчина» ищет подрядчика реставрации Мраморной лестницы Гатчинского дворца. В задачи исполнителя входит воссоздание столярных заполнений дверных и оконных проемов, чугунного ограждения лестниц. Стоимость работ по контракту определена в сумму 49,7 млн рублей. Заявки принимаются до 11 апреля, их рассмотрение и оценка состоятся 22 апреля.

Инвестиции под напряжением

Лидия Горборукова / Объем инвестиций в энергокомплекс Петербурга по итогам 2015 года из всех источников составил 45 млрд рублей. Однако если сравнивать капитальные вложения прошлого года с тучным 2010-м, то они уменьшились на 48,4%. ➔

На прошлой неделе Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга провел отчетную коллегию по итогам развития энергокомплекса города в 2015 году. Всего в энергетическую отрасль города в прошлом году было вложено 45 млрд рублей, констатировал вице-губернатор Игорь Албин. И только 17,7% из этих денег – средства бюджета Петербурга, а все остальное – это собственные средства энергокомпаний. Одним из источников инвестиций стала плата за технологическое присоединение к сетям различных видов, которая в 2015 году составила 11,8 млрд рублей.

Позитивной новостью является и тот факт, что адресная инвестиционная программа Комитета по энергетике была реализована на 94,3%. Игорь Албин назвал этот показатель одним из самых высоких за последние пять лет, добавив, что по итогам 2014 года бюджетные средства были освоены только на 75,6%. За счет средств бюджета в прошлом году было введено 89 объектов энергетики. Тем не менее, инвестиции в энергокомплекс Петербурга значительно снизились по сравнению с 2010 годом. Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, констатировал, что за пять лет объем капитальных вложений уменьшился на 48,4%.

Одним из основных событий на энергетическом рынке Петербурга, безусловно, стала консолидация электросетевых активов с передачей акций АО «СПбЭС» и ОАО «ПЭС» в уставный капитал ПАО «Ленэнерго». Как отметил Андрей Бондарчук, кроме всего прочего были оптимизированы инвестиционные программы этих компаний. Совокупный объем требуемых инвестиций на ближайшие пять лет снижен более чем на 60 млрд



Среднее время подключения к электросетям в Петербурге в 2014 году составляло 289 дней. В 2015 году этот срок удалось сократить до 81 дня

Фото: Никита Иревичев

рублей – с 189,4 млрд до 125,1 млрд рублей. Как отметил господин Бондарчук, доля Петербурга в портфеле акций новой компании сегодня составляет более 29%. «Следующий шаг – это уменьшение числа городских электросетевых компаний. Сегодня их около 20, но, по нашему мнению, должна одна быть компания», – подчеркнул Андрей Бондарчук.

Большое внимание в прошлом году власти города уделяли импортозамещению. Как отметил Игорь Албин, в 2015 году в рамках подобных мероприятий удалось сэкономить более 500 млн рублей. Сегодня подавляющее количество энергопредприятий закупает 98-99% необходимых материалов и оборудования у российских производителей, среди которых

доля собственно петербургских предприятий составляет 70%.

Одной из проблем, которая требует срочного решения, является борьба с долгами управляющих компаний (УК) перед поставщиками тепловой энергии и предотвращение дальнейшего образования задолженностей. Как прокомментировал журналистам Андрей Бондарчук, правительство Петербурга может частично погасить долги УК с госучастием перед структурами Газпрома, но в рамках существующего законодательства. Напомним, сегодня сумма долга составляет 7,3 млрд рублей. Как отметил чиновник, правительство ознакомилось с заключением СПБГУ, и одно из предложений, которое там содержится, можно обсуждать и дого-

вариваться об условиях его реализации. «Есть механизм погашения долгов с точки зрения компенсации задолженности через уставный фонд акционерного общества управляющих компаний. Требуется рассмотрение этого варианта с точки зрения антимонопольного законодательства. Но мы понимаем, что не вся задолженность таким образом может быть компенсирована, а только часть», – прокомментировал Андрей Бондарчук.

К 1 апреля Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга должен представить план по снижению просроченной задолженности управляющих компаний ресурсоснабжающим организациям. Как рассказал Андрей Бондарчук, сегодня этот план готов на 90%.

мнение



Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению:



– Правительство Петербурга в 2016 году направит дополнительно 400 млн рублей на реконструкцию теплосетей, которые находятся в ведении ГУП «ТЭК СПб». Эта мера поможет отремонтировать дополнительный объем изношенных сетей. Но бюджетные средства ограничены, поэтому мы намерены привлекать инвесторов на отдельные зоны теплоснабжения города, где ситуация сложная и сети наиболее изношены. Это часть Калининского, Выборгского районов и др. В этом отношении длительные переговоры ведутся со структурами Газпрома, в частности с компанией «Петербургтеплоэнерго».

новости

Концессия совместно

Правительство Петербурга и правительство Ленинградской области приступили к разработке проектов нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок взаимодействия двух субъектов РФ при подготовке и реализации совместных концессионных проектов. Об этом сообщает asinfo.ru со ссылкой на пресс-службу

аппарата вице-губернатора Петербурга Игоря Албина.

В настоящее время уже готовится проект соглашения между регионами в отношении подлежащих строительству и (или) реконструкции объектов, части которых находятся или будут находиться в собственности двух субъектов.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин поручил доработать пакет документов с учетом поступающих замечаний, с тем чтобы представить соглашение на подписание главам двух субъектов РФ в рамках заседания Координационного совета по развитию транспортной системы двух субъектов, намеченного на 21 апреля 2016 года.

Жилой комплекс вне закона

По информации asinfo.ru, Госстройнадзор Ленобласти обнаружил застройщика, который строит жилой объект во Всеволожском районе без необходимых разрешений.

Как сообщил заместитель председателя правительства области Михаил Москвин, «идет привлечение денег покупателей квартир в объекте Green Park во Всеволожске, вдоль дороги на пос. им. Морозова. Мы изучили имеющиеся

в открытом доступе документы и обнаружили, что у застройщика не только нет разрешения на строительство данного комплекса, но и земли, на которых дома якобы будут возводиться, – сельскохозяйственного назначения. Вместе с тем застройщик продает квартиры и ведет стройку – уже стоит забор». Михаил Москвин напомнил, что в настоящее время разрабатываются поправки в генеральный план Всеволожска, и «этот участок

учтен там в качестве земель сельхозназначения. Согласно новым правилам программы «Светофор», любой перевод земель возможен только через процедуру получения одобрения членов Градостроительного совета. Иного пути нет. Я представил информацию об объекте губернатору Ленинградской области и дал поручение Комитету государственного строительного надзора принять меры в связи со строительством без разрешения».

Петербург дешевет

Международная консалтинговая компания Knight Frank подготовила индекс рынков жилой недвижимости 165 городов мира по итогам 2015 года, передает asinfo.ru. Показатель подсчитывался на ежеквартальной основе с использованием официальной статистики. Изменение цен указано в национальной валюте.

В частности, по итогам прошлого года китайский город Шэньчжэнь продемонстрировал самые высокие темпы роста цен на жилую недвижимость – 47,5%. На втором месте Окленд с показателем 25,4%, на третьем месте – Стамбул (25,0%). Также в топ-10 вошли Сидней (19,9%), Шанхай (18,2%), Измир (16,5%), Будапешт (16,3%), Стокгольм (15,6%),

Гётеборг (14,4%), Ванкувер (12,9%). Москва в рейтинге заняла 72-е место из 165 по темпам роста цен на жилую недвижимость с показателем 4,4%. Петербург занял 157-ю строчку с отрицательной годовой динамикой –4,2%. Таким образом, город на Неве вошел в десятку крупных городов мира с самым дешевеющим жильем.

Фикус вице-губернатора

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин подарил оранжерею станции метро «Выборгская» 2,5-метровый фикус.

Таким образом высокопоставленный чиновник откликнулся на призыв метрополитена помочь воссоздать

зимний сад, сообщает asinfo.ru со ссылкой на пресс-службу Петербургского метрополитена. На станции «Выборгская» год назад проходил капитальный ремонт. Часть растений, перевезенных с «Выборгской» перед началом ремонта, погибла,

некоторые остались на других станциях. Зеленой зоне срочно требовалось пополнение. Специалисты отмечают, что на «Выборгской» для цветов созданы все необходимые условия: через панорамные окна наземного вестибюля поступает достаточно дневного света, за растениями ухаживают сотрудники станции.



СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

Данные о Союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Союз – одно из крупнейших саморегулируемых объединений Российской Федерации. Надежная, устойчивая и развивающаяся организация национального масштаба!
- Величина сформированного компенсационного фонда минимизирует риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Для членов Союза при объединении работает Единый центр поддержки строителей (ЕЦПС). Широкий спектр востребованных в отрасли услуг на льготных условиях!
- По инициативе и при участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Для членов объединения сертификация производится в приоритетном порядке и на льготных основаниях!
- Существует собственная система оценки соответствия ИСО, система аттестации рабочих мест, комплекс испытательных лабораторий и научно-методических центров. Для членов Союза предусмотрены значительные льготы и преимущества!
- Профессиональная защита и продвижение интересов членов Союза. Представительства в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 10 марта 2016 года Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4194 члена**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

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

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

**+7 (812) 644-00-05
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

**МЕСЯЦ ЭКСКЛЮЗИВНЫХ
ВЕСЕННИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

1,5
от
млн руб

СКИДКА
до
37%

**ПАРКИНГ
В ПОДАРОК!**

**ОТДЕЛКА
В ПОДАРОК!**



ЦС ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ

320·12·00

*Приглашаем в ЖК. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-Мурино», ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Предложение ограничено и действительно при условии единовременной оплаты по адресам: Всеволожский р-н, пос. Мурино, ул. Новая, д. 7; г. Пушкин, Колокольный пер., д. 5а до 31.03.2018. Подробная информация в офисах отдела реализации. О подробностях акции, месте и сроках ее проведения, информации о застройщике и проекте строительства (проектной декларации) можно узнать на сайте www.cds.spb.ru