



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

Фото: Никита Кривошеин



Принципы замещения

За последние полтора года доля импорта в строительной отрасли Петербурга сократилась с 20 до 5%. Российские производители вытесняют зарубежных смело, однако некоторые из них делают это в ущерб качеству продукта. Вопросы качества стройматериалов обсудили участники тематической недели «Импортозамещение в строительной отрасли». (Подробнее на стр. 4) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru



АКЦИЯ «Осенняя»

D300-D600

Подробности по телефону
+7 (812) 334 87 18

АЕРОС ЛСР

РЕКЛАМА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОГНИ ЗАЛИВА
Ленинский пр. Тпр. Героев
www.ognizaliva.ru 214-ФЗ

ВОЕННАЯ ИПОТЕКА*, СУБСИДИИ

ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА

ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ 611-05-50
www.ognizaliva.ru

ДОМ СДАН

Застройщик - ООО «Двухэтажный проект». Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-09-04-2016 от 31.03.2016
* Ипотека передается ПАО Сбербанк, гпн-лиц. № 1483 от 11.08.2015

РЕКЛАМА

ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела:
8 (812) 611-08-62
Телефон производства:
8 (813) 70-50-817
www.perspektivazhbi.ru

РЕКЛАМА

СИНТО

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС

СИНТО.РФ
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

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: Игорь Фёдоров
E-mail: red@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работали: Алеся Гриб, Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышакина, Анастасия Лаптёнок

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

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин, Ирина Сердюченко, Майя Сержанова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачёва (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», «Достижения», «Поздравляем», «Строительные материалы», «Экскурсия на предприятие», «Конкурс», 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.
Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальности – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 169
Подписано в печать по графику 23.09.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 23.09.2016 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

Фото: Никита Крючков



Алексей Ковалев, депутат Заксобраний Санкт-Петербурга:

– Закон о реновации нужно не просто корректировать, а полностью переписывать.

Подробности на стр. 3



Цифра недели

на 18%

за год снизился вывод объектов в продажу на рынке новостроек Петербурга

Подробности на стр. 14

«Газааппарат» выводят на торги

Максим Еланский / Площадка промышленного предприятия в Невском районе выставлена на аукцион. Новый собственник участка сможет его использовать как под коммерческое, так и жилое строительство.

Российский аукционный дом объявил о торгах имущественного комплекса завода «Газааппарат». Расположен он на ул. Профессора Качалова, 3, в «сером поясе» Невского района Петербурга. Площадь участка предприятия составляет 2,6 тыс. кв. м. Аукцион назначен на 20 октября. Начальная цена лота определена в 650 млн рублей.

Сам «Газааппарат» в 2015 году переехал на новую площадку, отмечают в РАД. Сейчас большая часть недвижимости на территории предприятия сдана в аренду различным мелким производствам, которые генерируют стабильный доход. Таким образом, объект можно использовать в качестве готового арендного бизнеса. В то же время согласно ПЗЗ данная территория относится к зоне общественно-деловой застройки и жилых домов и может использоваться как для размещения непромышленных коммерческих объектов, так и для жилищного строительства. Максимальная высота застройки может составить 42 м. Участок инженерно подготовлен и обеспечен всеми необхо-

димыми коммуникациями: электричество (4,8 мВт), вода, канализация, газоснабжение.

В непосредственной близости с объектом, добавляют специалисты РАД, уже начаты работы по реновации бывших промышленных участков под общественно-деловую застройку. Так, на соседнем земельном участке компания «КВС» возводит бизнес-центр класса В+, здание оптовой торговли и котельную. В ближайшем окружении с объектом также находятся жилые кварталы.

Отметим, что в 2009 году «Газааппарат» намеревался на своей площадке построить 10-этажный бизнес-центр с паркингом на 700 машин. Был даже подготовлен проект новой планировки и межевания территории, проходили общественные слушания. Тем не менее проекту не удалось осуществиться, в том числе из-за отсутствия свободных инвестиций у предприятия. Добавим, что «Газааппарат» съезжает на свою площадку в Краснодарский край. Там у предприятия выше спрос на выпускаемую продукцию.

По словам руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислава Фадеева, заявленная цена актива соответствует стоимости территорий, предназначенных для строительства жилья и не имеющих такого числа обременений. «Привлекательность данной площадки для инвесторов вырастет в результате улучшения ее транспортной доступности: будут завершены реконструкция набережных Обводного канала и строительство развязки с пр. Обуховской Обороны. В то же время окружение оказывает негативный эффект: территория располагается в промышленной зоне, и здесь возможно строительство жилых объектов невысокого класса или офисов. Как вариант – деловая функция может отделять промышленные здания от жилья, выступать буфером», – полагает эксперт.

К слову, в начале сентября РАД уже проводил схожие торги. На продажу была выставлена площадка в 1,37 га завода «Измеритель» в Петроградском районе. В течение четырех месяцев после оплаты сделки предприятие должны были перебазируть на новую производственную площадку в Рыбацком. Минимальная стоимость земли также составляла 650 млн рублей. Однако покупателей участка не нашлось.

КСТАТИ

РАД также выставил на продажу земельный участок в 1,73 га под Павловском. Будущий инвестор сможет на нем возвести малоэтажный жилой комплекс. Разрешение на строительство действует до 2 марта 2019 года. Минимальная стоимость участка составляет 160 тыс. рублей. Торги назначены на 24 ноября.

опрос номера

Насколько жарким будет осенний сезон на рынке квартир в этом году, мы поинтересовались у ведущих игроков накануне выставки-семинара «Жилищный проект».



Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории

LEGENDA Intelligent Development:
– Эта осень не принесла привычного заметного оживления. Активность покупателей стабильна и находится на уровне летних месяцев. Думаю, что до конца года не стоит ждать какого-либо заметного роста активности. Мы наблюдаем две явные тенденции: застройщики, продукт которых ориентирован на нижний сегмент рынка, черпают спрос из все менее платежеспособной публики, активно используя при этом ипотеку. Так что дешевое жилье пока пользуется довольно устойчивым спросом. Вторая тенденция развивается в сегменте жилья среднего ценового диапазона, где приобретаются



Юлия Ружицкая, региональный директор по реализации недвижимости

«Группы ЛСР» на Северо-Западе:
– Ситуация на рынке жилья в новостройках будет стабильной до конца осени. В ноябре и декабре возможен ажиотаж, вызванный завершением программы государственной поддержки ипотеки, как тот, который мы наблюдали в январе и феврале. Спросом, как и всегда, будет пользоваться высококачественное жилье. Покупатели хотят чувствовать себя комфортно, находясь не только в своей квартире, но и во дворе дома, а также на прилегающих к нему территориях. Учитывающий такие пожелания покупателей застройщик должен обеспечить комплекс магазинами, предприя-

тиями сферы услуг, детскими садами и школами, организовать детские и спортивные площадки. Особое внимание он должен уделить квартирографии, составив ее так, чтобы в комплексе сформировалась однородная социальная среда, позволяющая без страха выходить на улицу в любое время суток. Мы делаем ставку на повышение качества строительства и проекта в целом, а также на ускорение строительства и досрочный ввод домов в эксплуатацию. Например, летом мы на полгода раньше сдали в эксплуатацию комплекс «Смольный парк». А недавно приняли решение на полгода раньше завершить строительство комплекса бизнес-класса «Три ветра». Теперь он будет введен в эксплуатацию не в середине 2018 года, а в конце 2017-го.

Окончание на стр. 12-13

Реновацию скорректируют

Максим Еланский / Городские чиновники намерены переписать закон о развитии застроенных территорий. Обновленный документ более четко определит ответственность инвестора, срывающего сроки реновации жилых кварталов. ➔

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин потребовал от профильных комитетов до 1 ноября текущего года подготовить проект новой редакции программы развития застроенных территорий. Такое решение он принял на совещании по вопросу реновации квартала 2А Ульянка в Кировском районе. Преобразованием данной территории занимается строительная компания «Воин-В», участник скандальной истории с депутатом ЗакСа Вячеславом Нотягом.

На совещании было отмечено, что на сегодняшний день по программе реновации в Ульянке не снесен ни один дом. При этом «Воин-В» на территории квартала построил и сдал в эксплуатацию три высотки на 356 квартир. В собственность города передано лишь 20 квартир, в процессе передачи еще 23 квартиры. Однако согласно инвестиционному договору только на первом этапе количество передаваемых жилых помещений должно было составлять 117, а по итогам пяти этапов проекта – 384.

Работой «Воина-В» в программе реновации остался крайне недоволен Игорь Албин. «Город пошел на реализацию программы развития застроенных территорий не ради уплотнительной застройки, а для расселения домов, которые могут пополнить ветхий жилищный фонд. Неправильно, что вплоть до февраля 2018 года (окончание действия инвестдоговора – прим. ред.) не наступает никаких правовых последствий для инвестора,



«Воин-В» возвел три высотки, но не снес старые здания

срывающего взятые на себя обязательства», – отметил он.

По словам Игоря Албина, ход реализации программы развития застроенных территорий неудовлетворительный и ее необходимо законодательно корректировать. В обновленном виде должны быть четко прописаны обязательства органов власти, инвесторов, администраций районов и правовые последствия за их неисполнение. Вице-губернатор предложил возложить полномочия по разработке

проектов планировки территорий на КГА, что позволило бы полнее учитывать региональные нормативы градостроительного проектирования и сохранение зон зеленых насаждений общего пользования при реализации проектов РЗТ.

Напомним, сама программа реновации застроенных территорий в Петербурге стартовала в 2008 году. На основе торгов было заключено пять договоров с коммерческими компаниями. Один из них – с «Воин-В» на преобразование двух

кварталов в Ульянке. Четыре договора – с «СПб Реновация» о развитии 22 кварталов в различных районах города.

Интересно, что до последней времени действующую программу реновации в Смольном активно поддерживали. Чиновники придерживались позиции ее дальнейшего продления, в том числе по тем обязательствам, которые должны быть исполнены инвесторами до 2019 года.

Депутат Законодательного собрания Алексей Ковалев несколько удивлен «сменой настроения» Смольного, но считает, что закон о реновации нужно не просто корректировать, а полностью переписывать. «В действующем виде он не соответствует федеральному законодательству. Под реновацию должны попадать полностью убитые и страшные территории, которые есть в Петербурге, но почему-то инвесторы получили вполне благопристойные кварталы. При этом на них занимаются не реновацией, а обычной уплотнителькой», – делает выводы парламентарий.

цифра

24 квартала

Петербурга до 2019 года должны были быть преобразованы по программе реновации территорий



Яркие фасады в ЖК Yolkki Village

ЖК Yolkki Village будет сдан в марте 2017 года, но красоту фасадов уже можно оценить воочию, а не только на рекламных рендерах.

Третий корпус жилого комплекса практически окрашен. Яркие новые фасады встречают всех посетителей объекта Yolkki Village, радуя глаз и поднимая настроение. Уже сейчас можно представить, как преобразится этот район, когда все фасадные работы будут завершены и четыре трехэтажных корпуса окончательно преобразятся. Торцы третьего корпуса украсили символические елочки, ставшие визитной карточкой бренда. На фасадах преобладает белый колор с симметричными яркими акцентами. Наименее марким серым цветом покрасили первый этаж. Цоколь отделан влаго- и огнестойким керамогранитом. Этот натуральный материал обладает

как высокими прочностными характеристиками, так и эстетическими. Напомним, что фасадные работы в ЖК Yolkki Village производятся по отличному зарекомендовавшей себя в Европе системе «Церезит», более известной как «мокрый фасад». По этой системе перед окрашиванием фасадов производят три вида отделочных работ: покрывают утеплителем толщиной 100 мм от компании Paros Group, отштукатуривают по сетке и в завершение наносят декоративную штукатурку Ceresit с толщиной зерна 2,5 мм. Готовится к сдаче экспертной комиссии шоу-рум, который отделан в скандинавском стиле. В скором времени

демонстрационную квартиру откроют для широкой публики. Варианты материалов остальных стилей, классического и современного, можно посмотреть в офисах продаж ЖК Yolkki Village. Напомним, что на объекте уже установлена автономная погодорегулируемая котельная и комплексная трансформаторная подстанция, пробурены две скважины с артезианской водой.



www.yolkki.ru
+7 (812) 640-22-77

На правах рекламы

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области



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

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

3 октября

- ♦ Технологии и материалы: Нерудные материалы
- ♦ Жилье
- ♦ Новости регионов
- ♦ Архитектура и градостроительство

10 октября

- ♦ Рубрика «Управление и рынок труда»
- ♦ Рынок дорожного строительства
- ♦ Технологии и материалы: Опалубка

17 октября

- ♦ Новости по Санкт-Петербургу
- ♦ Технологии и материалы: Теплоизоляция
- ♦ Жилье
- ♦ Точки роста: Лагодовское сельское поселение

24 октября

- ♦ Дорожное строительство
- ♦ Жилье
- ♦ Финансы и страхование

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

Принципы замещения

Ольга Кантемирова / За последние полтора года доля импорта в строительной отрасли Петербурга сократилась с 20 до 5%. Российские производители вытесняют зарубежных смело, однако некоторые из них делают это в ущерб качеству продукта. Вопросы качества бетона на рынке Северо-Запада обсудили участники недели «Импортозамещение в строительной отрасли».

Тематическая неделя проходила с 20 по 23 сентября текущего года в Центре импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга. Она включила в себя выставку продукции российских производителей и ряд площадок для обсуждения актуальных для строителей тем.

Стройка по-нашему

Открывая неделю импортозамещения, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин сообщил, что по итогам прошлого года доля импорта в строительном комплексе города не превысила 5%, хотя полтора-два года назад этот показатель составлял 20%. Президент Объединения строителей СПб Александр Вахмистров добавил, что сегодня около 95% всех строительных материалов и изделий производятся в Петербурге или Ленобласти: «Производство, выпускаемая в регионе, – это кирпич, стеновые материалы, энергоматериалы, цемент. Все они давно имеют европейский сертификат и полностью соответствуют требованиям Европейского союза».

По словам Игоря Албина, для популяризации продукции отечественных производителей в городе был создан Центр импортозамещения и локализации, на ежемесячной основе стали выпускаться отраслевые каталоги. «Универсальным регулятором системы импортозамещения является государственный заказ, в Петербурге он превышает 100 млрд рублей. Правильно было бы, опираясь на наши конкурентные преимущества, перейти от импортозамещения к построению «умной» экономики, экономики знаний», – сказал Игорь Албин.

Он также добавил, что за восемь месяцев 2016 года в Петербурге введено 1,875 млн кв. м жилья, что на 4% больше аналогичного периода прошлого года. Кроме того, за шесть месяцев 2016 года введено 1,086 млн кв. м нежилого назначения – 226 объектов. Сейчас в отрасли трудятся порядка 300 тыс. человек, вклад в региональный валовой продукт составляет 7%.

Местные предложения

В день открытия тематической недели прошла выставка, участие в которой приняли более 20 компаний из Петербурга, Ленинградской, Архангельской областей, Татарстана. Экспозицию осмотрели чиновники и представители строительного сообщества города.

Один из участников выставки – петербургская компания «Бармица», выпускающая прочную антимоскитную сетку на окна. Благодаря капроновым нитям и особым крепежным элементам сетка способна выдержать нагрузку до 100 кг, а значит, окна в квартире можно держать открытыми, не боясь за детей и домашних животных. Стоит такая сетка около 2 тыс. рублей. По словам технического директора компании «Бармица» Анатолия Кораблина, предприятие по ее изготовлению находится в Петербурге и начало свою работу в этом году. «Мы сейчас ведем переговоры с застройщиками города для установки такой сетки в строящихся жилых комплексах», – поделился планами Анатолий Кораблин.

Особый интерес у гостей выставки вызвала экспозиция петербургского завода лифтового оборудования «Парнас», кото-



Маржинальность производства бетона в последнее время резко упала, уверены эксперты

рый, по словам представителей компании, в некоторых сегментах стал конкурировать с таким лифтовым гигантом, как «Отис».

Еще один участник выставки – компания «Аэролайф-СПб», занимающаяся системами очистки и обеззараживания воздуха. «По нашей технологии большая часть улавливаемых загрязняющих веществ не накапливается на фильтрах, а полностью разрушаются до простейших, безвредных составляющих воздуха – углекислого газа и воды. Нашими заказчиками являются медучреждения, банки и частные лица. Хотелось бы работать

Выбирая поставщика бетона, застройщику нужно посетить завод. В нем должна быть своя лаборатория с опытными специалистами

с метрополитеном – согласно нашим исследованиям, на некоторых переходах между станциями вероятность заражения ОРВИ составляет порядка 100%», – рассказал директор «Аэролайф-СПб» Олег Чубар.

Бетонная неустойчивость

На пленарном заседании, посвященном качеству бетона на рынке Северо-Запада, Александр Вахмистров сказал, что сегодня рынок производства бетона и ЖБИ является самым объемным на строительном рынке. Согласно данным директора ассоциации «Бетон Северо-Запад» Сергея Янкина, за последние 15 лет потребление товарного бетона в федеральном округе увеличилось в пять раз – почти до 6 млн кубометров в год. Однако, как объясняет генеральный директор «Стройком» Андрей Ледовских, в последнее время производители бетона разделились на тех, кто выпускает качественную и некачественную продукцию. Причем последние начали вытеснять своих добросовестных коллег. «Рост стоимости цемента не привел к росту цен на бетон. Это связано

с высокой конкуренцией и тендерными условиями, по которым единственным критерием на поставку бетона является цена. В итоге маржинальность бизнеса резко упала. Он находится на нулевой или отрицательной рентабельности», – сказал Андрей Ледовских.

Именно из-за того, что цена продукта играет первостепенную роль, часто состав бетона определяют не технические специалисты, а служба снабжения, дополнил господина Ледовских консультант по качеству ассоциации «Бетон Северо-Запад» Дмитрий Рыжов.

По этой причине в бетоне находят повышенное содержание микронаполнителей, а иногда даже радиоактивный щебень.

Для того чтобы изменить эту ситуацию, обязательным пунктом в тендерную документацию надо включить качество бетона, уверен Сергей Янкин. Кроме того, при выборе поставщика эксперты рынка в один голос советуют застройщикам лично посетить его завод. «На нем должна быть своя лаборатория, где соблюдается особый температурный и влажностный режимы с оборудованием от 20 наименований и штатом квалифицированных сотрудников от 10 человек. В общем, все должно говорить о том, что владелец этого бизнеса пришел на рынок не на один год», – рекомендует Юлия Харитоновна, руководитель по развитию регионов по направлению «Добавки в бетон» ООО «БАСФ Строительные системы».

Некоторые производители помимо работы в лабораториях пошли дальше – они создают полигоны, где на протяжении нескольких лет изучают влияние осадков и температур на бетон. «У наших партнеров такой полигон работает уже 15 лет.

Мнение



Александр Вахмистров, президент Объединения строителей СПб:

– В 1970-е годы, будучи студентом, я был в стройотряде. Мы сами смешивали фундамент для малоэтажного строительства. На себе тащили 50-килограммовые мешки, добавляли на глазок цемент, песок и воду в металлическую бадью. И неплохие получались фундаменты, надо сказать. Зато в 1985 году я увидел совсем другую технологию изготовления бетона. Тогда я работал начальником строительного управления. Мы были генподрядчиками у итальянской фирмы, которая строила завод в Сосновой Поляне. И вот тогда мне сказали, что итальянцам для производства бетона нужно 17 компонентов.

Получено много измерений, которые точно характеризуют материалы в составе бетона. Мы тоже будем запускать испытательный полигон», – сообщил генеральный директор «СкайТрейд» Сергей Морозов.

В целом же, по словам управляющего адвокатской конторы «Малашин и партнеры» Владимира Малашина, качество бетона в большей степени зависит от заказчика и в меньшей степени от производителя, главное, чтобы первый всегда проверял состав продукта. Тем не менее с каждым годом увеличивается число судебных исков из-за некачественного бетона. Происходит это из-за того, что ответственность за сданный объект лежит на застройщике всего в течение пяти лет, а также из-за роста числа «фирм-одностроек», уверен Владимир Малашин. «Для того чтобы улучшить ситуацию на рынке бетона, надо при заключении госконтрактов отдавать предпочтение компаниям с качественно сданными объектами. Кроме того, необходимо создать официальный рейтинг производителей бетона, который каждый год составляла бы независимая комиссия с представителями ассоциации «Бетон Северо-Запад», Комитета по строительству и Госстройнадзора», – перечисляет Владимир Малашин.

Предложения, озвученные на заседании, по словам заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга Игоря Шикалова, будут учтены при составлении нормативных документов по приемке качества бетонных изделий.

цифра

95%

строительных материалов и изделий для местных строек производятся в Петербурге и Ленобласти

В Петербурге обсудили транспортный потенциал страны

Ольга Фельдман / О вопросах государственной политики и нормативно-правового регулирования транспортной отрасли говорили в Петербурге на минувшей неделе. ➔

Международный форум «Транспортно-транзитный потенциал» проходил в Crown Plaza St. Petersburg Airport с 21 по 22 сентября. Форум проводится под эгидой партийного проекта «Санкт-Петербург – морская столица России» при поддержке Совета Федерации РФ, Госдумы ФС РФ, участия первых лиц Минтранса, а также профильных федеральных агентств и ведомств. Порядка 400 делегатов из 60 регионов России и 10 иностранных государств собрались на площадке форума с целью выработки эффективных решений для повышения конкурентоспособности транспортной системы России и международного рынка транспортных услуг в современных условиях. Информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».

Открыл пленарное заседание форума заместитель председателя Комитета Госдумы по транспорту Сергей Тен. По его словам, в 2016 году в сфере транспортной отрасли произошли значительные изменения, способствующие росту качественных показателей. Отдельно Сергей Тен выделил изменения, коснувшиеся экспедиторской деятельности. Изменения введены в ФЗ «О транспортно-экспедиционной деятельности» Федеральным законом от 06.07.2016 № 374-ФЗ и связаны



фото: Никита Кривоносов



В 2016 году в сфере транспортной отрасли произошли значительные изменения, способствующие росту качественных показателей

с усилением мер по борьбе с терроризмом. «Теперь в обязанности экспедитора входит проверка достоверности представленных клиентом необходимых документов, а также информации о свойствах груза, об условиях его перевозки и иной информации, необходимой для исполнения экспедитором обязанностей, предусмотренных договором транспортной экспедиции», – сообщил господин Тен делегатам форума.

Задачи государственной транспортной политики обозначил заместитель директора Департамента программы развития Минтранса Сергей Егоршев. Он заявил, что формирование единого транспортного пространства должно осуществляться на основе доступности, безопасности и экологичности.

О практике осуществления госконтроля и надзора за безопасностью перевозоч-

ной деятельности говорил заместитель руководителя Федеральной службы по надзору в сфере транспорта Асланбек Ахохов. Он обратил внимание собравшихся, что в настоящее время усилена ответственность за нарушение правил движения тяжеловесных и крупногабаритных транспортных средств, увеличен размер штрафа. По результатам весогабаритного контроля к административной ответственности привлечено порядка 3000 грузоотправителей.

Участники пленарного заседания также обсудили крупнейшие инфраструктурные проекты, реализуемые на территории РФ. Речь шла о развитии инфраструктуры ОАО «РЖД», создании транспортных коридоров «Северный широтный ход», реализации проекта «Западный скоростной диаметр» и проекта скоростного внеуличного транспорта в Московской области.

КСТАТИ

По итогам работы форума будет подготовлена Общественная резолюция с предложениями и рекомендациями участников. Она будет направлена в Правительство РФ для совершенствования законодательства и государственного регулирования по различным аспектам транспортной деятельности.



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 4-й очереди³.
- **Рассрочка 0%**
до 16 месяцев³, скидки до 15% 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

* Цена указана за квартиру-студию с полной чистовой отделкой площадью 22,06 кв.м. Подробности на сайте www.triumph-park.ru. Количество предложений ограничено. ¹ Цена действительна на 12.09.2016. Плановый срок завершения строительства 3-й очереди – декабрь, 4-й очереди – 4-й кв. 2017 г. ОАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Строительный адрес: Пулковское шоссе, дом 30, литеры Ж, Застройщик – ООО «Триумф-Ф». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. ² Скидка 15% при покупке и 100% оплате квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ³ Ипотека предоставляется при покупке квартиры в 3-й и 4-й очереди комплекса «Триумф Парк» ПАО «Сбербанк России», ген. лиц. №1481 от 08.08.2012. Банк Санкт-Петербург (ПАО), ген. лиц. №436 от 31.12.2014. ⁴ Рассрочка 0% до 01.02.2018 предоставляется ООО «Триумф-Ф» при покупке квартиры в 4-й очереди комплекса «Триумф Парк». ⁵ При покупке квартиры с отделкой в 3-й и 4-й очереди комплекса «Триумф Парк».

25 500

руб. в месяц

С от 2 896 400 р.
студии от 22 до 27 м²

1 от 3 758 500 р.
1к.кв. от 36 до 44 м²

2 от 5 708 200 р.
2к.кв. от 60 до 75 м²

3 от 7 565 800 р.
3к.кв. от 82 до 87,5 м²



КВАРТИРА
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ
Первый взнос **550 000 руб.**

777 88 77
www.triumph-park.ru






MirLand Development Corporation Plc

РЕКЛАМА

Падение рынка обойдет стороной

Федор Резкин / Генеральный директор компании «Н+Н» Нина Авдюшина рассказала «Строительному Еженедельнику», как отечественный производитель газобетона выводит на рынки Европы свою продукцию и борется за частного потребителя. ➔

– Недавно ваша компания получила сертификат, позволяющий поставлять российскую продукцию в Европу. Расскажите, что это за документ и зачем он вам?

– Сертификат, который мы получили, предоставляет право реализовывать нашу продукцию на европейском рынке. Для получения этого документа наш завод прошел полный процесс сертификации. К нам приезжали зарубежные эксперты, которые проводили аудит предприятия. Изучались материалы, которые мы используем в производстве, соответствие наших поставщиков европейским требованиям и, конечно, сама продукция. Скрупулезная проверка объясняется отличием российских ГОСТов от европейских норм. Поэтому аудит проводился очень серьезный. Можно сказать, мы единственные, кто производит в России газобетон европейского качества.

– Это было стратегическое решение, принятое в рамках всей европейской группы «Н+Н»?

– Сейчас реализуется план по выводу российской продукции на рынки стран Прибалтики и Финляндии. В последней Н+Н уже представлена. Поставки осуществляются с заводов в Польше. На уровне руководства группы было принято стратегическое решение о замене польских поставок газобетона на российские.

– Зачем это потребовалось?

– Во-первых, это экономически целесообразно из-за курсовых разниц. Производство в России дешевле. Во-вторых, польский рынок динамично развивается, и продукция местных заводов группы будет удовлетворять внутренний спрос. Таким образом, мы снимаем производственную нагрузку с польских коллег. Наш завод в Кикерино обладает свободными мощностями, которые можно эффективно использовать.



Фото: Никита Нерочков

– А у вас хватит сил?

– Сейчас мы можем увеличить объем производства примерно на 20%, до полной загрузки завода. Мы не рассчитываем на большие объемы поставок в Прибалтику, да и Финляндия, прямо скажем, потребляет довольно скромные объемы. Однозначно, для нас сегодня и в долгосрочной перспективе гораздо важнее наш основной рынок – это рынок Северо-Запада.

– Неужели кризис миновал Северо-Запад?

– В начале года все готовились к низкому спросу и адаптировали свои производственные возможности под экономические реалии. В принципе, в начале года так и получилось. Мы очень удачно использовали это время для модернизации своего производства. Примерно с марта ситуация начала меняться и с наступлением июня июля на рынке ощущался дефицит. Если

в начале года мы планировали снижение потребления на рынке 15% по сравнению с 2015 годом, то сейчас видим, что меньше 5% рынок не опустится. Надеюсь, что наша компания закончит год с показателями прошлого года.

– Почему вы уверены, что даже небольшое падение рынка обойдет вас стороной?

– Производителей газобетона много, но их всех можно разделить на две категории. Первая – это выпускающие высококачественную продукцию и предоставляющие покупателям высокий уровень сервиса. Это самая стабильная часть рынка. Вторая – все остальные. Мы относим себя к первым, и наши финансовые показатели подтверждают это. Более того, наша продукция успешно используется в разных сегментах строительства, что позволяет снижать потребительские риски. И что не

менее важно, наши решения дают нашим потребителям свободу строительства. Мы поставляем газобетон для загородного домостроения, высотного строительства и частным потребителям. У нас соотношение между профессиональными застройщиками и частными клиентами составляет примерно 60 на 40% от реализуемой продукции.

– Если с застройщиками более-менее все понятно, какой сервис могут получить частники?

– Считаю, что в ближайшие два года мы увидим рост продаж газобетона, в том числе за счет частного жилого фонда – этот сегмент достаточно устойчив. Недавно мы открыли свой интернет-магазин. Замечу, что мы опять первые среди производителей газобетона. Через интернет-магазин мы оказываем клиенту качественный современный сервис: рассказываем о свойствах товара; как правильно применять; номенклатурных различиях; даем консультации по использованию газобетона в разных конструктивах зданий. При этом мы обеспечиваем доставку материала. В конечном счете мы надеемся установить прямые связи с частным застройщиком, так как видим в нем потенциал. Сейчас мы только в начале пути, через 3-4 года хотим продавать напрямую 10% от всего объема продаж на частном рынке. При этом мы не отказываемся от партнерства со строительными сетями.

– На чем основана ваша уверенность в популярности газобетона?

– Популярность газобетона растет год от года. По нашим оценкам, это 2-3% в год. Он хорошо используется в конструктиве зданий, обладает отличными теплоизоляционными свойствами. При этом, используя газобетон, можно существенно уменьшить затраты на строительство.

Детский вопрос девелопера

Михаил Светлов / В Ленобласти в ближайшее время сменится основной застройщик детских садов по заказу региональных властей. Место Группы ЛСР, которая в этом статусе за три года построила в Ленобласти 19 детских садов, займет компания «УНИСТО Петросталь». Поможет ей на новом поприще недавно запущенное производство ЖБИ.

В Ленобласти в этом году завершится трехлетняя программа по строительству детских садов. Их строит

бизнес и на средства субсидий из бюджета выкупают муниципальные образования. Главным партнером региона по реализации этой программы была Группа ЛСР Андрея Молчанова. За три года она построила в регионе 19 садилов общей стоимостью 4,5 млрд рублей. Но в новой трехлетней программе этот девелопер принимать участие не будет. «Это связано с тем, что Группа ЛСР намерена сосредоточиться на строительных проектах. Ее заводы по производству стройматериалов будут полностью загру-

жены. Мощностей на садики просто не останется», – сообщил источник в Ленобласти. В Группе ЛСР, правда, заявили, что «готовы рассмотреть условия продолжения сотрудничества». Но, по данным областной администрации, девелоперу уже подыскали замену. «Новым главным застройщиком детских учреждений в регионе станет компания «УНИСТО Петросталь», – сообщил источник в областном правительстве. Новая трехлетняя программа стартует в 2017 году. По данным председателя Комитета по строительству Ленинградской области Виталия Жданова, за это время на средства бюджета предстоит построить в регионе не менее 10 детских садов. Всего до 2019 года в Ленобласти, по словам господина Жданова, планируют построить 50 детских садов (из них 40 возведут в рамках программы «Соцобъ-

екты в обмен на налоги», а не за счет бюджета). Первый детский сад на 140 мест появится во Всеволожске. «Его действительно возведет «УНИСТО Петросталь». Эта компания оказалась единственной, кто согласилась участвовать в программе», – рассказал Виталий Жданов. Генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев информацию подтвердил. Он сообщил, что компания планирует использовать для реализации проектов в рамках программы продукцию недавно запущенного ДСК «Муринский». Его мощность – 150 тыс. кв. м ЖБИ в год. «Это позволит, с одной стороны, загрузить мощности комбината, с другой – оптимизировать сроки и стоимость строительства социальных объектов», – считает он. Участники рынка говорят, что именно наличие у «УНИСТО Петросталь» собственного

Фото: Игорь Бакстин



Группа ЛСР за три года построила в области 19 детских садов

ДСК могло стать главным аргументом при выборе компании на место главного застройщика детских садов по госзаказу. «Стоимость детского сада сейчас составляет 1-1,3 млн рублей в расчете на одного ребенка, который будет туда ходить. В результате использования продукции собственного ДСК девелопер сможет сэкономить до 25% стоимости объекта. Девелопер будет с крупным заказом (10 садов – это контракт на 1,5-2,5 млрд

рублей в зависимости от размера объекта), а бюджет получит существенную экономию и одного исполнителя, которого удобно контролировать», – говорит генеральный директор СК «Стоун» Андрей Кузнецов. «Застройщикам, у которых нет своих производственных мощностей, госзаказ по строительству социальных объектов не интересен», – добавляет исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

КСТАТИ

«Без своего завода эта программа бессмысленна. Для тех, кто не производит ЖБИ в Ленобласти, и так есть программа «Соцобъекты в обмен на налоги». Она хорошо работает. И строители активно в ней участвуют, поскольку она понятная, прозрачная и не предполагает «подарков» со стороны бизнеса», – заключил заместитель генерального директора компании «Строительный трест» Беслан Берсиров.

Luonto: европейские стандарты загородной недвижимости

Финская компания Luonto, пришедшая на рынок загородной недвижимости Петербурга в апреле 2016 года, активно завершает проекты прежнего собственника. «Строительный Еженедельник» узнал подробности того, чем девелопер занимается сейчас, и расспросил о планах на будущее.

– На российском рынке недвижимости Luonto присутствует шесть месяцев. Расскажите, что за этот период удалось вам сделать.

– За эти полгода мы успели не только провести пласт аналитической и стратегической работы, но и реализовать многие конкретные строительные задачи. Как вам известно, мы выкупили 15 наиболее перспективных проектов у компании «Айдадом», находившейся в кризисной ситуации. Мы не побоялись принять на себя репутационный удар предыдущего собственника и взять на себя обязательства достроить все объекты и вывести их на качественно новый уровень. Уже сейчас в коттеджных поселках произошли существенные изменения: там, где годами

стояли заросшие бурьяном поля, строятся дороги, проводится электричество и водоснабжение, облагораживается территория. Важно, что люди видят конкретные результаты нашей работы и между нами строятся прочные доверительные отношения, они понимают, что это принципиально новый подход к качеству строительных услуг.

– Как вы планируете развиваться в будущем, какие задачи ставите перед собой?

– Наше внимание сейчас сконцентрировано на том, чтобы в срок сдать те объекты, которые у нас уже есть. В будущем мы планируем придерживаться исключительно европейского подхода к загородному бизнесу: сначала доводить свои проекты до состояния полной инженерной готовности и благоустройства территории, а уже потом начинать продажи. Этот очевидно эффективный подход успешно практикуют наши коллеги по всему миру, но в России он все еще остается «на совести» девелопера. В основу философии нашего бренда изначально заложено внимательное отношение

к покупателю, ведь «Луонто» в переводе с финского – это именно защитник и помощник человека в делах.

– В целом, на ваш взгляд, чем загородная недвижимость привлекательна для покупателей?

– Для начала стоит отметить, что загородные дома интересны условно двум типам людей: одни устали от жизни в городских квартирах и хотят перебраться в пригородный уютное место для отдыха на выходные. Так вот для тех, кто

хочет улучшить жилищные условия, переезжая в загородный дом, в первую очередь ценно сочетание экологического контекста и доступности города. Такие люди выбирают не столько классические коттеджи, сколько дома на несколько семей: таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы. Рано или поздно большинство из нас приходит к мысли об уютном загородном доме, расположенном в живописном и тихом месте. Рынок живо реагирует на такую потреб-

ность, и, как вы видите, вокруг Петербурга один за одним вырастают коттеджные поселки. У покупателя появляется возможность выбирать наиболее привлекательные предложения: инвестировать ли деньги в покупку земли, выбирать ли комплексное предложение (дом+участок), строить ли дом самому. В портфеле проектов «Луонто» есть объекты, которые отвечают интересам разных категорий, именно поэтому нам удается успешно развиваться.



Коттеджный поселок «Подсолнухи»

АСН-инфо НОВОСТИ

➔ **Комиссия по землепользованию и застройке Петербурга одобрила заявку ООО «Шуваловский лед» на строительство тренировочного спортивного комплекса на Комендантском пр., участок 8, сообщает портал «АСН-инфо».** В комплексе планируется обеспечение круглогодичного учебного-тренировочного процесса игры в хоккей с шайбой, тренировки среди детей и взрослых по фигурному катанию, шорт-треку, массовые катания для активного отдыха граждан всех возрастных категорий, организация и проведение сборов для спортсменов по хоккею с шайбой, фигурному катанию, шорт-треку. Площадь застройки составит 7200 кв. м. Публичные слушания по вопросу состоялись в августе 2016 года, проект поддержан районной администрацией.

➔ **Фонд имущества Петербурга планирует реализовать на торгах авариный жилой дом на Большой Разночинной ул., 6, лит. В.** Объект расположен в 280 м от станции метро «Чкаловская», пишет портал «АСН-инфо». Сам земельный участок площадью 1309 кв. м относится к многофункциональной зоне среднеэтажных

и многоэтажных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки. Площадь здания составляет 480 кв. м. Аукцион пройдет в ноябре.

➔ **Группа компаний «КВС» получила разрешение** Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области на ввод в эксплуатацию семи жилых корпусов первой очереди микрорайона «Новое Сертолово». ЖК расположен на территории Сертоловского городского поселения, в микрорайоне Сертолово-2, пишет портал «АСН-инфо». Первая очередь включает семь малоэтажных жилых корпусов со встроенными помещениями на 735 квартир с полной чистовой отделкой общей площадью более 37 тыс. кв. м. На первых этажах предусмотрено размещение объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. Микрорайон «Новое Сертолово» – проект комплексного освоения территории, реализуемый ГК «КВС» с 2014 года. На площади около 58 га планируется возведение в общей сложности 250 тыс. кв. м жилья, двух детских, школы на 825 учеников, физкультурно-оздоровительного

комплекса, торгово-развлекательного центра, велодромов, спортплощадок, крытых паркингов и автостоянок. В настоящее время продолжается строительство второй очереди (4-я жилая группа) микрорайона. На проектную документацию третьей очереди получено положительное заключение экспертизы.

➔ **ПАО «Группа ЛСР» по итогам текущего года планирует реализовать** около 700 тыс. кв. м жилья. В 2015 году компания заключила новые контракты на продажу 611 тыс. кв. м. Таким образом, в текущем году этот показатель может вырасти на 14,6%, пишет портал «АСН-инфо» со ссылкой на данные пресс-службы холдинга. В первом полугодии 2016 года компания увеличила продажи на 60% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – до 366 тыс. кв. м. В денежном выражении продажи выросли в 1,8 раза – до 37,8 млрд рублей. С 2003 года компанией «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» построено и введено в эксплуатацию более 70 объектов общей полезной площадью 1 млн кв. м в составе жилых комплексов. Полностью реализовано 14 проектов.

БЭСКИТ®

24-й год

экспертной деятельности

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

- **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**
- **Теплоизиционное 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

Свидетельство №СЗ.РО.П.012-006-05 от 10.08.2010, выдано ИТМ проектировщиков «СоединстройПроект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Стройка в цифрах

Ольга Фельдман / В Москве с 14 по 16 сентября прошел юбилейный X Международный инвестиционный форум в сфере недвижимости PROESTATE. Предлагаем вам 10 знаковых цифр, озвученных экспертами в рамках деловой программы мероприятия. ➔

Прогнозы ввода

Не менее **85 млн кв. м** жилья будет сдано в 2016 году в России, согласно прогнозам Минстроя РФ. Михаил Мень заявил, что объем жилищного строительства в 2016 году окажется на уровне рекордного 2015 года. К 1 августа текущего года сдано в эксплуатацию 56% от планируемого объема.

Объемы строительства

Более чем **на 5%** в январе-июле 2016 года сократились объемы строительных работ в сравнении с аналогичным периодом 2015 года в сопоставимых ценах, тенденция сохраняется более трех лет, сообщила первый заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Елена Николаева.

Столица впереди

Градостроительная земельная комиссия (ГЗК) Москвы за первые восемь месяцев 2016 года одобрила строительство 7,5 млн кв. м жилья. В 2016 году в Москве планируется ввод **9 млн кв. м** разноформатной недвижимости. За восемь месяцев текущего года в городе введено порядка 4 млн кв. м недвижимости, рассказала на форуме заместитель председателя Москомстройинвеста Екатерина Храмова.



Фото: Никита Крючков

Эксперты PROESTATE охарактеризовали рынок в цифрах и фактах

Рост ипотеки

По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Менья, **на 40%** вырос рынок ипотеки за семь месяцев текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Отвечая на вопрос журналистов о продлении субсидирования ипотеки, Михаил Мень сообщил, что программа, возможно, будет продолжена, но

в новом формате, поскольку сегодняшняя процентная ставка по программе максимально близка к коммерческой.

Кредитов меньше

В прошлом году объем кредитования строительных компаний уменьшился **на 32,5%**, заявила Елена Николаева. «Наша отрасль так и не стала понятной

для кредитования», – прокомментировала Елена Николаева.

Банкротств больше

По мнению Елены Николаевой, состояние строительной отрасли в последнее время «существенно ухудшилось». Число банкротств среди строительных компаний, работающих на рынке больше семи лет, в 2016 году выросло **в пять раз**.

Доходы и цены

Средний уровень дохода в Москве составляет 50-100 тыс. рублей. Минимальная цена жилья в Москве составляет **120 тыс. рублей за 1 кв. м** (в промышленных и окраинных зонах). Об этом на форуме заявил Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Отток капитала

По данным Центробанка, за восемь месяцев 2016 года чистый отток капитала из России составил 9,9 млрд USD. В 2007 году присутствие иностранного капитала на российском рынке составляло 80%. Сегодня эта цифра равна **9%**.

Доступность снижается

На 40% снизилась доступность жилья для населения после вступления в силу поправок в 214-ФЗ, по мнению Александра Хрусталева, председателя совета директоров компании «НДВ Групп».

Ставки вниз

Существующие ныне ипотечные ставки являются завышенными, заявил генеральный директор ГК «Кортрос» Станислав Киселев. Комфортная ставка не должна превышать **10%**.

ИНВЕСТИЦИИ

Курорт на миллиард

Михаил Светлов / Собственники ТЦ «Экополис» открыли в Ленобласти базу отдыха стоимостью 1 млрд рублей. По их расчетам, проект окупится за 10-14 лет. Вокруг Петербурга работают 300 турбаз. Но это лишь 4% от общероссийского рынка, отмечают эксперты.

В Выборгском районе Ленобласти, недалеко от пос. Озерки, открылся загородный курорт «Дом у моря». Как рассказала операционный директор курорта Галина Студеникина, на участке площадью 5 га, который собственники проекта купили в 2004 году, построено 27 коттеджей и гостиница на 22 номера. Общая площадь построек (включая кинозал и ресторан) – около 1 тыс. кв. м. Проект был реализован

за год. Инвестиции в него, включая вложения в землю, составили 1 млрд рублей. «Банковские кредиты для реализации проекта не привлекали. Это деньги собственников. Окупить вложения инвесторы рассчитывают за 10-14 лет», – сообщила Галина Студеникина. По ее словам, проект реализован в партнерстве компаниями ООО «Спарз-тур» (собственник земли) и АО «Ольвен СПб» (инвестор). «Спарз-тур» – собственник ТЦ «Экополис» на Выборгском шоссе. «Дом у моря» – это первый проект компании на рынке рекреационной недвижимости. По данным СМИ, «Спарз-тур» в равных долях владеют ООО «Орион 44» и Татьяна Быкова, у которой также есть бизнесы по продаже и ремонту автомобилей.

А основным собственником компании «Ольвен СПб» является ООО «Соло» (51%). Оставшаяся доля – у нескольких физлиц. Галина Студеникина добавила, что курорт «Дом у моря» аттестован по классу «четыре звезды» и будет работать по системе «все включено». Он сможет одновременно принять 200 гостей. На полную загрузку, по расчетам инвесторов, проект выйдет летом 2017 года. «Планы вполне реалистичные, учитывая сложную ситуацию, сложившуюся в 2015-2016 годах на российском туристическом рынке», – указывает Галина Студеникина. По данным опроса «Левада-центра», в этом году дома в отпускной период остались 25% россиян. «Турпоток за границу



ФОТО: WWW.SEANORRESORT.RU

Турпоток за границу сократился более чем на 30%. При этом вырос спрос на услуги загородных баз отдыха и курортов, расположенных вблизи мегаполисов

сократился более чем на 30%. При этом вырос спрос на услуги загородных баз отдыха и курортов, расположенных вблизи мегаполисов», – отметили в Российском союзе туристической индустрии. Эксперты отмечают, что рынок туристической индустрии в регионе недостаточно конкурентный – есть никем не занятые ниши. На территории Ленобласти сегодня работает около 300 баз отдыха, около 1500 коттеджей сдаются в аренду. Это лишь 4% от

общероссийского рынка. Но участники рынка констатируют рост интереса инвесторов к рекреационным проектам. «Мы получаем все большее количество запросов на их разработку, особенно вблизи от крупных городов. Загрузка таких курортов в прошлом году выросла», – уточнили аналитики JLL. На днях компания «Экотрейд» сообщила о планах строительства базы отдыха на 21 дом на участке 250 га в Бокситогорском районе Лено-

области. Инвестиции в проект оцениваются в 250 млн рублей. «Это перспективный сегмент», – говорит генеральный директор «Экотрейда» Михаил Кириленко. «Можно переориентировать потоки туристов на Ленобласть, если предоставить соответствующий сервис и услуги. Но у местных отелей и баз отдыха пока недостаточно налажена связь с туроператорами», – добавляет генеральный директор «Астарта Групп» Ольга Смычковская.

КСТАТИ

Пока турпоток в Ленобласти растет не слишком активно. В 2015 году количество туристов выросло на 47 тыс. человек по сравнению с 2014 годом и составило 1,96 млн человек. В следующем году областные власти ждут свыше 2 млн гостей. В Петербурге дела обстоят значительно лучше. В 2016 году, по прогнозу городской администрации, Петербург посетят 7 млн человек, что на 300 тыс. превысит показатель 2015 года. Из них 4,3 млн человек – это российские туристы, для которых путешествия по стране стали практически единственной альтернативой доступным ранее зарубежным поездкам. Параллельно растет и число зарубежных туристов: в 2016 году в Петербург приедут 2,7 млн иностранцев против 2,5 млн годом ранее.

Ставка на жильё

Ольга Фельдман / Девелоперы идут по пути наименьшего сопротивления и наибольшей эффективности, чаще всего выбирая проекты редевелопмента под жильё и апартаменты.

В рамках X Международного инвестиционного форума PROESTATE 2016 состоялась панельная дискуссия «Вторая жизнь промышленных зон: проблемный актив или яркий проект?».

Концептуальный топ-лист

Отправной точкой дискуссии стала презентация исследования наиболее популярных концепций редевелопмента территорий в 2015 году, которое провели специалисты компании KEY CAPITAL и Единого аналитического центра «Размах». По словам Алексея Фунтова, советника генерального директора ФГИК «Размах» по инжинирингу, члена Экспертного совета по редевелопменту территорий Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), в большинстве российских регионов лидирующей концепцией редевелопмента остается жилая недвижимость (см. диаграмму). На застройку промышленных зон под жильё сегодня приходится основной процент от общего числа проектов редевелопмента. К примеру, в Северо-Западном федеральном округе 38% проектов редевелопмента составляет жилая недвижимость, в Уральском федеральном округе – 32%, а в Южном федеральном округе – 30%.

Следом по популярности идет строительство на месте промышленных зон коммерческих площадей. Так, в Центральном федеральном округе именно на данную концепцию пришлось в 2015 году 37% от общего числа проектов, в Южном – 29%, а в Сибирском – 25%.

По итогам 2016 года ожидается изменение динамики и распределения концепций редевелопмента территорий

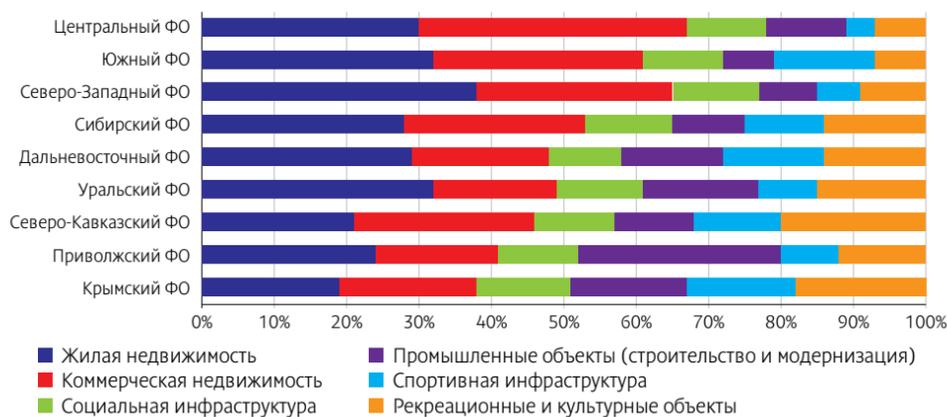
При этом Алексей Фунтов отмечает, что по итогам 2016 года ожидается изменение динамики и распределения концепций редевелопмента территорий. В ЦФО доля проектов коммерческой недвижимости снизится ввиду высокой насыщенности площадями и общего спада данного сектора рынка. «В свою очередь, мы можем ожидать значительный прирост промышленного редевелопмента по ряду регионов РФ», – считает Алексей Фунтов.

В наибольшей степени направление редевелопмента развито в крупных городах – в Москве, Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске и др. Здесь наиболее остро стоит вопрос дефицита привлекательных площадок под застройку, расположенных в центральной части города, в условиях стремительно расширяющихся границы городских образований. Кроме того, здесь стабильно высок спрос как на жильё, так и на коммерческие объекты.

В курортных регионах России особенно развито направление рекреационно-культурного развития территорий, что обусловлено значимостью туристической отрасли для экономики региона – за счет редевелопмента запущенных территорий. Вновь построенные современные гостиничные, досуговые, санаторные комплексы способны повысить привлекательность российских курортов в глазах туристов.

Доля проектов развития социальной инфраструктуры примерно одинакова во

Региональные особенности концепций редевелопмента, 2015 год



Источник: ЕАЦ «Размах»

всех регионах (10-11%), но существуют заметные различия в активности развития проектов спортивной и рекреационно-культурной инфраструктуры, а также промышленных объектов. Так, Приволжский федеральный округ отличается от всех остальных регионов преобладанием проектов строительства и модернизации промышленных объектов. Также относительно велика доля таких проектов в Уральском федеральном округе. Проекты культурного и рекреационного редевелопмента особенно выделяются в структуре Северо-Кавказского федерального округа. В Дальневосточном федеральном округе примерно равнозначен вклад проектов промышленных, спортивных и рекреационных объектов.

В Крымском федеральном округе все группы проектов редевелопмента в 2015 году развивались примерно в равной степени, коль скоро вновь присоединенная территория требует достаточно серьезных усилий по доведению уровня социально-экономического развития до среднероссийских показателей.

«Результаты исследования не оказались неожиданностью, но лишним доказательством того, что девелоперы идут по пути наименьшего сопротивления и наибольшей эффективности, выбирая редевелопмент под жильё и апартаменты. Таких площадок с лихвой хватит еще лет на пять», – считает Эвелина Ишметова, директор по консалтингу KEY CAPITAL.

Минус на плюс

В целом же успешной реализации проектов редевелопмента, согласно данным исследования, препятствует отсутствие достоверных и полных исходных данных о территории, подлежащей реновации, большое количество взаимосвязанных участников проекта и наличие конфликта интересов. Из-за многолетней эксплуатации такие территории, как правило, имеют «накопленный экологический ущерб», работы по устранению которого ложатся на плечи девелопера. Процесс редевелопмента усложняет наличие объектов с неопределенным режимом использования и правовым статусом – объектов

культурного наследия, мемориальных и культовых сооружений, градостроительные ограничения и обременения. Зачастую в окружении зон редевелопмента располагаются объекты, не составляющие единую среду: промышленная, общественно-деловая и жилая застройка, объекты транспортной или инженерной инфраструктуры. Все эти факторы приводят к длительному периоду и финансовой емкости реализации проекта редевелопмента.

Главным препятствием развития проектов редевелопмента, по мнению Эвелины Ишметовой, является вовсе не привлечение инвестиций, а сложности с убеждением собственников этих объектов в том, что их территории будет дарована «вторая жизнь». «Зачастую ежемесячный доход от сдачи в аренду бывших производственных помещений вполне удовлетворяет все жизненные потребности «красных» директоров, им не нужны никакие преобразования», – рассказывает Эвелина Ишметова. – Задача в том, чтобы аргументированно предложить им нечто большее».

Впрочем, по мнению экспертов, некоторые недостатки территорий девелопер вполне может обратить себе на пользу. Так, Денис Колокольников, председатель совета директоров ГК RRG, считает, что такие площадки дают возможность подключиться к готовым коммуникациям, имеют подъездные пути и окружающую инфраструктуру. Даже экологические недостатки территории можно использовать в практических целях: «При редевелопменте промышленных зон зачастую имеет смысл делать подземную парковку, – советует эксперт. – При рекультивации земли и выемке «испорченных» грунтов это избавит девелопера от необходимости заполнить это пространство новым грунтом, что сопоставимо по стоимости с возведением подземного паркинга. В качестве успешного примера можно привести многофункциональный комплекс «ЗИЛАРТ» Группы ЛСР. Там компания по всей территории делает два этажа подземного паркинга».

цифра

38%

проектов редевелопмента в СЗФО составляет жилая недвижимость

НОВОСТИ

➔ **Управляющий партнер Colliers International в России Николай Казанский выбран** президентом-электом Российской гильдии управляющих и девелоперов. Выборы преемника действующего президента прошли на съезде РГУД, который состоялся в Москве в рамках PROESTATE-2016. Одной из первоочередных своих задач Николай Казанский считает укрепление позиций гильдии в Москве и продвижение интересов членов организации на разных уровнях региональной и федеральной власти.

➔ **Жилой комплекс компании Vonava признан лучшим на конкурсе Green Awards.** Итоги всероссийского конкурса в области экологического девелопмента и энергоэффективности были подведены в рамках PROESTATE-2016. Жюри конкурса определило семь победителей. В номинации «Жилищное строительство – многоэтажные комплексы» победителем стал ЖК Skandi Klubb (Санкт-Петербург) компании Vonava. В номинации «Жилищное строительство – малоэтажные комплексы» был отмечен ЖК «Биография» компании «Партнер-Строй» из Тюмени. В номинации «Бизнес-центры – Москва и Санкт-Петербург» одержал победу деловой центр «Энергия» (Санкт-Петербург) компании «Клуб «Заречье». В номинации «Бизнес-центры – региональное направление» лучшим признан бизнес-центр «Вега» группы компаний «Актив» из Иркутска. В номинации «Многофункциональный комплекс» был отмечен ТРЦ «Охта Молл» (Санкт-Петербург) компании SRV. В номинации «Складская и индустриальная недвижимость» лучшим стал складской корпус 2CDE в индустриальном парке «Южные врата» (Московская область) компании RADIUS GROUP. В номинации «Объекты социальной сферы» был отмечен административно-поликлинический лечебный корпус инфекционной больницы в Полюстрово (Санкт-Петербург) группы компаний «РосСтройИнвест».

➔ **В рамках PROESTATE-2016 состоялось подведение итогов** Всероссийского конкурса журналистов PROESTATE Media Awards. Журналист «Строительного Еженедельника» Анастасия Лапте́нок победила в номинации «Лучшая работа по освещению темы девелопмента и тенденций рынка жилой недвижимости». Отметим, что в этом году на конкурс было подано более 150 работ, победители определены в пяти номинациях. Премии также получили Антон Погорельский («РБК-Недвижимость») за работу по освещению темы девелопмента и тенденций рынка коммерческой недвижимости; Евгения Петрова (МИА «Россия сегодня», сайт «РИА недвижимость») за работу по освещению темы архитектуры и реконструкции; в номинации «Лучшая аналитическая работа рынка жилой недвижимости и коммерческой недвижимости» победил Денис Тыкулов («Коммерсант-Дом»). Лучшим журналистом, освещающим различные аспекты рынка недвижимости, жюри единодушно назвало Наталью Бухтиярову («Квадрат. Медиа»).

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



➔ **АИЖК предлагает новый механизм работы жилищно-строительных кооперативов.** Он прописан в поправках в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства». Как пишет портал «АСН-инфо», законодательные поправки снимают ограничение по площади возводимых объектов и их классу. Кроме того, право на приобретение жилья сохраняется за человеком и в том случае, если он перестал быть членом ЖСК. Предполагается, что законодательные инициативы сделают процедуры реализации проектов ЖСК более эффективными. Сегодня строительство жилья с помощью ЖСК является перспективным направлением, которое востребовано во многих регионах России.

➔ **Программа капремонта многоквартирных домов** в России в текущем году пока выполнена на 34%. Об этом говорится в сообщении портала «АСН-инфо» со ссылкой на информацию Минстроя РФ. План капремонта общего имущества многоквартирных домов включает около 140 млн кв. м. В Петербурге, по данным на 23 августа текущего года, исполнение краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 2016 год составило 34%.

➔ **Минстрой РФ подготовил законопроект о приостановке программы приватизации жилья.** Об этом заявил журналистам замглавы министерства Олег Бетин. По его словам, пишет портал «АСН-инфо», наступил период, когда массовую приватизацию нужно приостанавливать, так как «приватизация порождает негативные последствия и отсутствие возможности помочь тем, кому надо», а объем приватизированного жилья в РФ на сегодняшний день достиг более 85%, при этом муниципалитеты не строят новое жилье. Чиновник добавил, что Министерство строительства запросило регионы сообщить, как они относятся к приватизации. 65 субъектов предложили продлить ее. Примечательно, что приватизация жилых помещений в России продлевается уже в пятый раз. За 2015 год в Петербурге было приватизировано 26 036 жилых помещений, в том числе 15 573 квартиры и 10 463 комнаты в коммунальках.

➔ **Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин утвердил программу реконструкции железнодорожных путей** на 2017-2019 годы с целью доведения подмостового габарита до нормативного для беспрепятственного пропуска автомобильного транспорта. Предварительно документ согласован городским Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры и Дирекцией инфраструктуры Октябрьской железной дороги. Общий объем финансирования, необходимый для реализации программы, составляет 12,365 млрд рублей, пишет портал «АСН-инфо». При этом проектно-изыскательские работы, которые предполагается провести в 2017 году, оцениваются в 618,250 млн рублей, остальные средства на проведение строительно-монтажных работ потребуются в 2018-2019 годах. Расширение подмостовых габаритов указанных объектов позволило бы решить транспортные проблемы при перемещении грузов в городе.

Капремонт без тормозов

Анастасия Лаптёнок / Рабочая группа «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта в Санкт-Петербурге обсудила основные проблемы реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов. ➔

Участие в заседании приняли активисты и эксперты ОНФ, представители общественных организаций и профильных комитетов администрации города и полпредства Президента РФ в СЗФО. Эксперты выделили несколько актуальных проблем реализации программы капремонта – это контроль за исполнением работ на всех стадиях, начиная с выбора подрядчика, неурегулированность ряда правовых норм и отношений с собственниками. Все это влияет на сроки и качество ремонта.

Квалификация в приоритете

Начальник департамента по вопросам экономической и социальной политики аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Евгений Карпичев перечислил основные проблемы, связанные с проведением капитального ремонта и расселением ветхого и аварийного жилья. Так, например, по данным Центра независимого мониторинга исполнения указов Президента РФ «Народная экспертиза» ОНФ, половина отремонтированных фасадов в стране не соответствует требованиям, предъявляемым к капитальному ремонту. Одна из причин – низкий уровень квалификации подрядчиков. Внедряемая двухуровневая система (квалификационный отбор и электронные торги) отбора исполнителей работ также не исключает рисков некачественного ремонта. В числе других требующих правового урегулирования вопросов представитель полпредства перечислил неразграничение видов и состава работ по текущему и капитальному ремонту и неэффективность трат.

Председатель Жилищного комитета Валерий Шиян озвучил еще несколько нюансов, тормозящих процесс капитального ремонта: трудоемкость получения согласия 100% собственников на включение дома в программу капремонта и отказ впускать в свои квартиры для проведения

Создание реестра квалифицированных подрядных организаций следует формировать на основании существенных квалификационных критериев

необходимых работ. «Законодатель сам себя завел в тупик. У нас более 300 домов в программе капремонта, где выполнены работы по теплоснабжению, чердачные и подвальные разводки, стояки. Но мы не можем их закончить, так как невозможно попасть в квартиру», – комментирует господин Шиян. Около 30% жителей МКД отказываются открывать дверь рабочим.

По его мнению, данную систему необходимо упростить, а для собственников ввести меры административной ответственности за отказ в доступе рабочим в квартиры.

Юрий Курикалов, эксперт аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО, предложил предусмотреть в Жилищном кодексе возможность составления акта приемочной комиссии, позволяющую принимать работы по капремонту без участия собственников, если последние не провели общее собрание для принятия соответствующего решения.



Активисты ОНФ совместно с представителями органов государственной власти обсудили в Петербурге вопросы капитального ремонта МКД

Деловая репутация – важнее всего

Руководитель группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Петербурге, генеральный директор Фонда «Общественный контроль» Павел Созинов отметил, что Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту...» не в полной мере учитывает необходимость квалификационного отбора при формировании реестра подрядчиков.

«Необходимо вернуться к вопросу выбора подрядных организаций, в том числе с учетом их опыта и деловой

репутации. Создание реестра надежных поставщиков товаров, работ и услуг следует формировать на основании существенных квалификационных критериев. Здесь возможно рассмотреть применение уже принятых стандартов оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности», – подчеркнул Павел Созинов.

Эффективный подход

Также на встрече озвучили предложение повысить ответственность тех, кто планирует и проводит ремонт. За 2015 год СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» обследовал 36 объектов, 13 из которых – капремонт МКД и фасадные работы. Сметная стоимость ремонта фасадов в итоге уменьшилась на 25%, или на 123 млн рублей. На снижение стоимости повлияла замена технологии и исключение ряда необязательных с точки зрения строительства работ из сметы.

«Поскольку капитальный ремонт проводится с использованием регионального бюджета и средств граждан, мы выступаем с инициативой проведения экспертизы (не обязательно государственной) сметной стоимости работ», – говорит первый заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Игорь Юдин.

справка

➔ До конца 2016 года капитальный ремонт будет проведен в 1788 домах по 2922 видам работ. Общая сумма составит 9,9 млрд рублей, из них 5,9 млрд рублей – средства из бюджета Петербурга.

Источник: Жилищный комитет

«АРХпроект» определил победителей

Виктор Краснов / Подведены итоги всероссийского студенческого конкурса архитектурных и дизайнерских проектов «АРХпроект», организованного ГК «ЦДС». ➔

На площадке СПбГАСУ выбрали финалистов всероссийского профессионального студенческого конкурса архитектурных и дизайнерских проектов «АРХпроект». Организовал его один из крупнейших застройщиков СЗФО – ГК «ЦДС». Конкурс стал частью известного социального проекта холдинга для детей и юношества «Звезда удачи».

По словам организаторов, цель конкурса – стимуляция профессиональной творческой активности студентов, предоставление им возможности сделать первые шаги в карьере и вдохновиться выбранной профессией. Тем более что его победители получают отличный шанс зарекомендовать себя перед профессиональным сообществом в качестве перспективных специалистов.

Сам «АРХпроект» стартовал в мае. Чтобы принять в нем участие, молодым людям нужно было выбрать одну из трех номинаций и отправить свою работу на сайт конкурса. За четыре месяца работы «АРХпроекта» было прислано более 200 работ из 47 городов страны.

В финал конкурса были отобраны 30 работ. 16 сентября профессиональное жюри после жарких обсуждений выбрало наиболее интересные из них. В номинации «Лучшее проектное предложение по благоустройству двора» первое место занял проект Филиппа Тышковского и Екатерины Парфеновой. На втором месте – проект Александра Родионова. Третье место разделили между собой



фото: Никита Кривоносов



Самые интересные работы были представлены на выставке в СПбГАСУ

проекты Светланы Жегары и Ильи Здулякина. В номинации «Лучший проект детской игровой площадки» победителем стала Ксения Королева. На втором месте – Михаил Николаев. На третьем – проекты Марии Зинчук и группы Art-De+Co. В номинации «Лучшее проектное предложение по дизайну малых архитектурных форм» первое место у проекта Александра Куликова и Сергея Щёпу. Второе – у Екатерины

Буряковой. Третье место разделили проект Ильи Бирюкова и Сергея Щербиненко и проект Светланы Клименко.

Победителям конкурса вручили дипломы и специальные призы. Также они и другие финалисты смогут пройти практику в ГК «ЦДС». Работы всех финалистов в течение всей прошлой недели можно было посмотреть в выставочном зале архитектурного факультета СПбГАСУ.

Член жюри, президент Санкт-Петербургского союза архитекторов Олег Романов рассказал, что ему и коллегам было достаточно сложно оценить работы студентов. «Все они по-своему уникальны и своеобразны. «АРХпроект» – это действительно событие. Приятно, что в нем участвовало очень много людей. Такие конкурсы демонстрируют, что идеи молодежи востребованы. Будем надеяться, что «АРХпроект» будет продолжен и в следующем году», – добавил он.

Директор по связям с общественностью ГК «ЦДС» Инна Малиновская отметила, что компанию очень порадовала активность и творческий подход участников. «Яркие, талантливые, смелые работы вызвали большой интерес профессионального жюри и организаторов. Будет здорово, если хотя бы некоторые проекты удастся воплотить в жизнь. Петербуржцам станет комфортнее и радостнее жить», – подчеркнула она.

КСТАТИ

В начале сентября были подведены итоги 11-го сезона всероссийского творческого конкурса для школьников и студентов «Звезда удачи», организатором которого является ГК «ЦДС». Его победители получили дипломы и ценные подарки. Новый, 12-й сезон стартует уже 1 октября. Теперь он будет проходить в обновленном и еще более интересном формате.

Достижения

Квартира + школа = новый стандарт девелопмента

Сегодня ведущие застройщики жилья в Петербурге и Ленобласти не просто возводят новые дома, а создают целые микрорайоны с комфортной средой, заранее решая вопросы быта, досуга и образования будущих жильцов. Так, 1 сентября этого года в жилом квартале «Мой город», который строит в Мурино компания «Полис Групп», была открыта первая общеобразовательная школа.

В рамках концепции комплексного освоения уже седьмой год реализует свои проекты один из крупнейших девелоперов региона – компания «Полис Групп». Девелопер строит много и динамично, сдавая по несколько корпусов в год: уже построено 22 дома, введено в эксплуатацию 397 832 кв. м жилья. Десять тысяч дольщиков получили ключи от квартир в домах «Полис Групп».

Сегодня на различных этапах строительства находятся еще 20 домов для 20 тыс. жителей. Объем текущего строительства – 450 тыс. кв. м. Наиболее масштабные объекты застройщика разместились в Кудрово и Мурино.



За парты новой школы сели более 200 человек – целых девять первых классов

Первая школа в Мурино

1 сентября нынешнего года в Мурино произошло значимое событие – открылась первая в районе общеобразовательная школа на 1224 места. Ее «Полис Групп» построила рядом со своим крупным ЖК «Мой город»

совместно с ГК «Арсенал-Недвижимость». За парты новой школы сели более 200 человек – целых девять первых классов. Во время торжественной линейки генеральный директор «Полис Групп» Иван Романов вручил директору символические ключи от школы, а также сертификат на покупку

необходимой компьютерной техники. По словам Ивана Романова, компания будет и впредь развивать социальную инфраструктуру в каждом своем ЖК, создавая для жителей новых районов полноценную среду обитания со всем необходимым для комфортной жизни.

В каждом ЖК – сады и школы

В прошлом году застройщик завершил в Кудрово ЖК «Австрийский квартал». При нем строятся отдельно стоящие школа на 275 мест и детский сад на 140 мест. Объекты будут сданы в эксплуатацию к концу нынешнего года. Сегодня компания строит в Кудрово, недалеко от метро, еще два комплекса. Первый – это ЖК «Березовая роща», состоящий из четырех многоквартирных домов и торгово-развлекательного центра. Весь комплекс готовится к сдаче к концу нынешнего года вместе с детским садом на 110 мест. Второй – ЖК «Вернисаж», в котором из восьми корпусов три уже сданы и активно заселяются. На территории квартала также строятся два детсада и школа на 1000 мест. Как и другие объекты «Полис Групп», жилой комплекс может похвастаться полноценной инфраструктурой: предусмотрены площадки с игровыми зонами, места для прогулок, паркинг и колясочные в домах. ЖК «Мой город», где открылась новая школа, – самый крупный на сегодня проект «Полис Групп». В нем 14 кор-

пусов, 10 из которых уже готовы, а оставшиеся сдаются до конца 2016 года. Дома удачно расположены в пяти минутах ходьбы от метро «Девятикино». Что касается соцобъектов, то в рамках комплекса уже построены и переданы на баланс области три детских сада. В нынешнем году будет сдан еще один детский сад на 100 мест. Кроме того, в Мурино компанией реализуется проект «Краски лета». Всего на данный момент в продаже находятся квартиры в семи корпусах ЖК на разных этапах строительства. При этом первая очередь сдается уже в этом году. Также в «Красках лета» будет построено несколько детских садов и отдельно стоящая школа на 1175 мест. Наряду с базовой социнфраструктурой девелопер построит в квартале амбулаторно-поликлиническое учреждение и школу танцев. Цены на квартиры в «Красках лета» – на сегодня наиболее доступные из всех комплексов застройщика и начинаются от 1,3 млн рублей. А в ЖК «Мой город» квартиру в доме со сроком сдачи в конце этого года можно купить по цене от 1,9 млн рублей.

Окончание. Начало на стр. 2



Яна Булмистре,
начальник отдела
маркетинга
ЗАО «БФА-
Девелопмент»:

– Осень – обычно активный сезон. Растет спрос, количество

предложений на первичном рынке недвижимости увеличивается. Наша компания также планирует этой осенью пополнить пул новостроек Петербурга. На сегодняшний момент средняя цена предложения на рынке строящегося жилья продолжает медленный рост. В квартирографии выведенных на рынок жилых комплексов по-прежнему преобладают студии, однокомнатные и двухкомнатные квартиры, а доля трехкомнатных и многокомнатных квартир не превышает 25%. Стоит отметить, что наибольший объем предложения по-прежнему концентрируется в сегментах эконом- и комфорт-класса.

Иван Романов,
генеральный
директор
ООО «Полис
Групп»:

– Пока сентябрь проходит без сильного ажиотажа, спрос достаточно стабилен.

По сравнению с летним периодом чувствуется оживление. Потенциальные клиенты вернулись из отпусков, и начинается сезон деловой активности. Кроме того, ипотечные программы с господдержкой дают дополнительный толчок к приобретению жилья. У нашей компании есть еще один плюс: буквально на днях мы вывели в продажу новый дом в Мурино (ЖК «Краски лета»). Квартиры-студии в таких ЖК – чаще всего инвестиционная

покупка, поэтому спрос на эти квартиры достаточно высок. И второе: согласно достигнутым договоренностям «Полис Групп» с банком «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка) квартиры во всех жилых комплексах, возводимых девелопером, можно приобрести в ипотеку по ставке от 8,0%. В конце осени – начале зимы будущего года на покупательском рынке прогнозируют всплеск, так как большинство застройщиков будут предлагать новогодние акции и скидки.



Ольга Захарова,
директор
по продажам
и продвижению
ООО «СПБ
Реновация»:

– Мы ожидаем традиционное увеличение спроса этой осенью. Все большее количество сделок заключается с привлечением ипотечного кредита. В связи с этим застройщики разрабатывают совместные программы с банками-партнерами. Например, 10 сентября 2016 года наша компания запустила совместную программу с банком «ГЛОБЭКС», со ставкой 9,9% на весь период кредитования. В сегменте жилья масс-маркет все так же большим спросом пользуются квартиры-студии и 1-комнатные квартиры небольшого метража. В готовом ЖК «Стереос» – 2- и 3-комнатные квартиры, это связано с предстоящим заселением и повышенным интересом к объекту со стороны покупателей, улучшающих жилищные условия и приобретающих новую квартиру путем реализации квартиры на вторичном рынке. Мы делаем ставку на оптимальное предложение в нашей компании: мы реализуем проекты в разных локациях, выводим в продажу новые очереди, основное преимущество – это востребованная квартирография и наличие чистовой отделки в большинстве

наших проектов. Так, уже этой осенью мы выводим в продажу следующую очередь ЖК «Живи! В Рыбацком».



Сергей Степанов,
директор
по продажам
компании
«Строительный
трест»:

– В нашей компании наблюда-

ется рост спроса на объекты высокой степени готовности, которые будут вводиться в эксплуатацию в конце этого – начале следующего года: 2-я очередь ЖК «Лиственный», 6-й лот ЖК «Капитал» и 3-й лот ЖК «NEWПИТЕР». В связи с этим было принято решение о повышении цен начиная с 27 сентября текущего года. Что касается выбора покупателей, то сегодня в первую очередь востребованы квартиры для собственного постоянного проживания, а не инвестиционные предложения – малометражные «однушки» и студии. Покупатели выбирают комфорт будущего проживания.



Вера Серезина,
директор
Управления
стратегического
маркетинга
и исследований
рынка
холдинга RBI:

– В ближайшее время мы не видим оснований для резких всплесков на рынке недвижимости. Спрос сейчас ровный, между застройщиками идет активная конкуренция за потребителя. Строительные компании не спешат анонсировать новые масштабные жилые комплексы, сосредотачиваясь на реализации уже начатых КОТ. Внимание и девелоперов, и покупателей сосредоточено на самом важном: каче-

ственном поэтапном развитии территорий, удобстве проживания, формировании современной среды обитания. Сокращение стартов особенно заметно в «закадь», где объем нового предложения в этом году даже ниже, чем в традиционной части города. В «закадь» выведено в продажу чуть более 1 млн кв. м жилья, в традиционной части – около 2 млн кв. м. Такая пропорция наглядно отражает текущий уровень спроса.



Екатерина Немченко,
директор
департамента
элитной жилой
недвижимости
компании
Knight Frank
St. Petersburg:

– Как правило, к концу года активность на рынке недвижимости повышается. Мы ожидаем, что темпы и объемы продаж новостроек в Петербурге этой осенью будут сопоставимы с аналогичным периодом 2015 года, а в сегменте бизнес-класса могут даже превысить прошлогодние показатели. Различные сегменты рынка будут показывать разную динамику цен: элитные проекты и проекты бизнес-класса будут дорожать, цены на жилье эконом-класса будут корректироваться акциями и специальными предложениями от застройщиков.

Состав предложения на вторичном рынке Петербурга весьма разнообразен: это и совсем старые дома, и сравнительно недавно введенные в эксплуатацию объекты. Ситуация в различных сегментах и районах складывается по-разному. Цены корректируются в зависимости от объема предложения на рынке, от типа жилья, его востребованности. Покупатели отдают предпочтение новым домам в хорошей локации, с хорошей транспортной доступностью, несмотря на то что цены

1-2 октября 11:00 - 19:00

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

1 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок городской недвижимости в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Как улучшить жилищные условия?
- 14.00-15.00 Ипотека и рассрочка на рынке строящегося жилья: обзор рынка и возможные риски
- 15.00-16.00 Продажа квартир при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объекта
- 16.00-17.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)
- 17.00-18.00 Практикум «Как грамотно принять квартиру у застройщика»

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Где лучше купить квартиру: на рынке готового или строящегося жилья? Обзор рисков, финансовых возможностей, ценовой ситуации
- 13.00-14.00 Парнас и Сертолово: обзор новостроек, инфраструктура
- 14.00-15.00 Мурино, Новое Девяткино, Бугры: обзор новостроек, инфраструктура
- 15.00-16.00 Кудрово и Янино: обзор новостроек, инфраструктура
- 16.00-17.00 Шушары: обзор новостроек, инфраструктура
- 17.00-18.00 Какое строящееся жилье можно купить до 2 млн рублей?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок загородной недвижимости в условиях кризиса: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Скидки на рынке загородной недвижимости и коттеджного строительства. Обзор рынка и возможные риски
- 14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 15.00-16.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 16.00-17.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 17.00-18.00 Продажа загородной недвижимости при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объектов

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 13.00-14.00 Фундамент для загородного дома: типы, цены, конструктивные особенности
- 14.00-15.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00-17.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 17.00-18.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Перспективные направления для покупки зарубежной недвижимости
- 14.00-15.00 Этапы сделок с зарубежной недвижимостью: подготовка, оформление, сопутствующие расходы
- 15.00-16.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 16.00-17.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании

2 ОКТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Государственные жилищные программы
- 13.00-14.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 14.00-15.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
- 15.00-16.00 Недвижимость как источник дохода: миф или реальность?
- 16.00-17.00 Налогообложение в сфере недвижимости
- 17.00-18.00 Практикум «Обмен и зачет имеющегося жилья как способ улучшения жилищных условий»

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Скидки от застройщиков: обзор рынка и возможные риски
- 13.00-14.00 Новостройки с близким сроком сдачи (конец 2016 – первый квартал 2017): объекты и цены
- 14.00-15.00 Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 15.00-16.00 Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки
- 16.00-17.00 Какое готовое жилье можно купить до 3 млн рублей?
- 17.00-18.00 Практикум «Оцени свою квартиру»

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения
- 13.00-14.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 14.00-15.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00-16.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 16.00-17.00 Категории земель и виды разрешенного использования. Участки под ИЖС, для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства: особенности покупки и распоряжения
- 17.00-18.00 Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: о разумной и неразумной экономии
- 13.00-14.00 Энергосберегающие технологии в загородном домостроении
- 14.00-15.00 Водоснабжение и канализация: скважины, водопровод, системы очистки, септики
- 15.00-16.00 Системы отопления в загородном доме
- 16.00-17.00 Какой дом построить: каменный, деревянный или каркасный?
- 17.00-18.00 Строительство загородного дома в зимний период: технологии и материалы

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 ВНЖ в Европе: география и цена вопроса
- 14.00-15.00 Риски при покупке зарубежной недвижимости в современных реалиях
- 15.00-16.00 Недвижимость на морских курортах (Греция, Черногория, Болгария, Турция)
- 16.00-17.00 Обзор рынка доступного жилья за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

на такую недвижимость растут. Напротив, цены на недвижимость невысокого качества снижаются, а жилье, приобретенное в местах крупномасштабной застройки со сложностями в транспортном сообщении, сложно продать. Снижение ипотечной ставки для вторичного рынка станет хорошим катализатором для повышения активности на этом сегменте.



Николай Урусов,
исполнительный директор строительной компании «Красная Стрела»:

– До сих пор сентябрь не показал

ничего нового ни с точки зрения спроса, ни с точки зрения предложения. Лидером продаж остаются квартиры-студии как самые доступные объекты на рынке недвижимости. Осенью многие ждали роста цен на жилье. Но если он и произойдет до конца года, то в среднем по рынку цены вырастут незначительно – на 2-4%. Все остальное будет нивелировано акциями и скидками. Такой сценарий наиболее вероятен, так как пока я не вижу предпосылок для значительного роста объема продаж в IV квартале.



Александра Чайкина,
руководитель PR-отдела ЖК Yolkki Village:

– Осенью ожидается традиционное

сезонное повышение цен на недвижимость, вызванное отложенным спросом, а также инфляционный рост стоимости квартир, связанный с кризисным состоянием экономики. Кризис также может повлиять на повышение спроса, так как недвижимость всегда считалась

наиболее надежным вложением средств. Застройщики стараются предлагать «упакованный» продукт, который сейчас пользуется наибольшим спросом. Квартиры с отделкой под ключ, а в большинстве случаев, как в ЖК Yolkki Village, еще и с мебелью или техникой стали популярным продуктом. Такой подход существенно экономит время покупателей квартир на ремонт и приобретение мебели.



Игорь Оноков,
генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс»:

– Осенью наблюдается сезонное повышение спроса и, соответственно, рост продаж. Этот год не станет исключением, тем более что выборы закончились без каких-либо глобальных неожиданностей. Они своего рода сдерживающий фактор для рынка. За это время успел сформироваться отложенный спрос, который этой осенью выльется в продажи во всех сегментах, прежде всего в масс-маркете и премиум-классе. Средний класс проседает. На осенние продажи повлияет и особенность нашего города. В Петербурге очень высокая концентрация военных и судостроительных предприятий, которые насыщают город деньгами.

Важным трендом в элитной недвижимости становится поляризация спроса. Объекты, имеющие помимо основных достоинств (местоположение, панорамные виды, сервис и пр.) какие-то свои «фишки», остаются востребованными у покупателей. К примеру, «Леонтьевский мыс» – один из немногих проектов в городе с маринной и набережной в своем составе.

Прослеживается тенденция уменьшения квадратных метров жилья. В масс-маркете

этот тренд наиболее заметен. В элитном сегменте среди клиентов более популярны квартиры с двумя или тремя спальнями площадью до 100 кв. м. Вместе с тем востребованы квартиры с нестандартными планировками большей площади. Как правило, спрос на них наиболее высок ближе к сдаче дома.



Мурат Закиров,
генеральный директор ООО «КапСтрой»:

– Когда платежеспособность населения стремится к нулю, а объем

предложений растет, застройщикам ожидать, что стоимость квартир на первичном рынке будет резко расти, не стоит. Осенью, как и в течение этого года, спрос покупателей на квартиры в Петербурге ориентирован на 1-2-комнатные квартиры без отделки, в черте города, в пешеходной доступности от метро, в ценовом диапазоне 80-90 тыс. рублей за 1 кв. м. По такой цене могут предлагаться квартиры застройщиками, которые не обременены кредитами банков, строят на собственные средства и средства, привлекаемые по 214-ФЗ, не обремененными обязательствами по предыдущим проектам и выполняющими основной объем строительномонтажных работ собственными силами.



Алексей Бушуев,
директор по продажам Seven Suns Development:

– Сейчас наметился прогнозируемый с середины лета

рост цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Уже сегодня ряд крупных застройщиков – и Seven Suns Development в их числе –

анонсировали подорожание квадратного метра. Несмотря на это, мы ожидаем сохранения покупательской активности и проявления отложенного спроса, который перераспределится в пользу проверенных объектов с невысокой ценой.

Работая на развитом рынке покупателя, девелоперы понимают, что привлечь клиента отдельно ценой, локацией или параметрами помещения все сложнее. Люди выбирают совокупность всех этих элементов. И все чаще решающим аргументом в диалоге с покупателем становится наличие в квартале собственной развитой социальной инфраструктуры – закрытого от машин двора, детских и спортивных площадок, ландшафтного дизайна, зон общения и соседских центров.



Владимир Горбунов,
управляющий партнер Центра развития рынка недвижимости:

– Покупатели стали

внимательнее изучать застройщиков, выбирая более надежных. Уже среди них люди рассматривают самые дешевые предложения. 2016 год для рынка жилья проходит под знаком постоянных изменений в девелоперскую деятельность. У нас переписали Градкодекс, внесли изменения в 214-ФЗ, приняты новые ПЗЗ, на подходе новые НПП. Изменения в градостроительные документы несут положительный эффект – еще пять лет назад застройщик мог выйти на стройплощадку без разрешения на строительство. Теперь это большая редкость. Правда, девелоперы переменам не рады. Но для того чтобы им приспособиться к изменениям, нужно поменять подход к работе и взять в команду больше юристов. Так уже сделали во многих профильных структурах правительств Ленобласти и Петербурга.

Квартиры для комфортной жизни

Пушкинский район – одно из лучших мест для покупки квартиры в Петербурге. Сочетание всех преимуществ активной городской жизни для работы и прекрасных условий для отдыха – все это можно найти в Пушкинском районе.

Проект «На Царскосельских холмах» расположен вдоль Петербургского шоссе между городом Пушкин и конгрессно-выставочным центром «ЭкспоФорум». Петербургское шоссе соединяется с Витебским пр., Пулковским и Киевским шоссе, что позволяет быстро добраться как до центра города, так и до ближайших станций метро «Купчино» и «Московская», а также до аэропорта. В ближайшем будущем на территории проекта появится собственная железнодорожная станция, что позволит за 20 минут прибыть на Балтийский вокзал.

На территории проекта есть жилые комплексы с уже построенными домами, такие как «Образцовый квартал». И появляются все новые и новые.

Застройщик – ООО «Терминал-Ресурс», – много лет специализирующийся на строительстве малоэтажного жилья, начал в июле 2016 года возведение жилого комплекса «Образцовый квартал 2».

Озеленение прилегающей территории начинается с момента устройства котлована. У застройщика есть собственный питомник, что позволяет выполнять комплексные работы по озеленению будущих кварталов. Так, в сентябре текущего года, например, было произведено дополнительное

озеленение. Вдоль Образцовой ул. появилась березовая аллея, а на Кокколевской ул. высаживают дубы и ели. Рядом с жилым комплексом «Образцовый квартал 2» расположен сквер, который станет прекрасным местом для прогулок.

Внутреннее пространство жилого комплекса будет решено необычно. Четыре корпуса образуют уютный зеленый двор, в котором будет построен детский сад и оборудованы детские и спортивные площадки. Просторная парковка расположится с внешней стороны жилого комплекса, что позволит сделать двор безопасным.

Застройщик – ООО «Терминал-Ресурс» – строит быстро, качественно и по современным технологиям.

Начав строительство жилого комплекса в июле 2016 года, к сентябрю уже было построено три этажа, а к ноябрю планируется завершить большую часть строительномонтажных работ. К зиме корпуса подведут под крыши. В каждом корпусе будет по четыре этажа и мансарда, где высота потолков достигнет 4,47 м.

Учитывая возможность объединения пространства гостиной и кухни во многих квартирах, здесь можно реализовать самые смелые дизайнерские проекты, например создать атмосферу загородного дома.

Дома строятся по кирпично-монолитной технологии. Внешние стены представляют собой многослойную теплоизоляционную систему с минеральным утеплителем и структурной штукатуркой.

Отопление осуществляется по современной технологии «водяной теплый пол». Несмотря на малую этажность жилого комплекса «Образцовый квартал 2», все дома оснащены лифтами импортного производства и подъемными устройствами для людей с ограниченными возможностями. Просторные места общего пользования позволяют разместить велосипеды и детские коляски.

За два с половиной месяца с начала строительства объекта было уже произведено 40% строительномонтажных работ. Благодаря этому жилой комплекс «Образцовый квартал 2» как объект значительной степени готовности уже аккредитован в трех банках – банк «Санкт-Петербург», Абсолют Банк, СМП Банк и «Россельхозбанк».

Цены на квартиры пока остаются такими же, как и на старте продаж, кроме того, есть специальные предложения, с которыми можно ознакомиться на сайте компании www.devcent.ru. Жилой комплекс «Образцовый квартал 2» планируется сдать в сентябре 2018 года.

Образцовый квартал



МАЛОЭТАЖНЫЕ
КОМПЛЕКСЫ В ПУШКИНЕ

Квартиры
для комфортной жизни
в готовых и строящихся домах

719-19-19
www.devcent.ru

Фото: Николай Крючков



60% сделок в массовом спросе – до 3,5 млн рублей

В режиме экономии

Ольга Кантемирова / Застройщики Петербурга и Ленобласти стали осторожнее – за год вывод в продажу новых объектов снизился на 18%. Покупатели, в свою очередь, продолжают экономить и выбирают предложения с самой низкой ценой. Основные тенденции на рынке жилья эконом-класса с января по сентябрь этого года выяснил «Строительный Еженедельник».

По состоянию на сентябрь 2016 года в Петербурге и Ленобласти первичные продажи открыты более чем в 600 объектах, включая разные очереди комплексов, говорят эксперты. Доля эконом-класса от общего объема рынка занимает 60%.

Хрупкое равновесие

По данным старшего консультанта департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Любавы Пряниковой, в I квартале этого года наблюдался ажиотажный всплеск спроса, вызванный возможной отменой ипотеки с господдержкой. «С января по сентябрь эконом-класс чувствовал себя неплохо: спрос оставался на прежнем уровне, с марта-апреля даже наблюдался некоторый рост, – соглашается с ней начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. – Позже покупатели осознали, что обвала цен не последует, сделки необходимо совершать в реальном времени. Вместе с тем избыток предложения существует, поэтому по-прежнему основная конкуренция застройщиков сосредоточена не в зоне товара, а в области скидок».

В настоящий момент, по оценкам руководителя аналитического центра «Главстрой-СПб» Петра Буслова, спрос и предложение на рынке первичной жилой недвижимости находятся в условном равновесии. За восемь месяцев 2016 года на рынке новостроек Санкт-Петербурга и пригородных территорий (не далее 20 км от КАД) было реализовано более 2,3 млн кв. м жилья сегмента масс-маркет, что на 24% выше результатов аналогичного периода 2015 года. «В то же время вывод новых объектов в продажу замедляется, снижение составило 18%. Сегодня на рынке экспонируется около 4,5 млн кв. м жилья, с октября 2015 года предложение снизилось на 2%», – подсчитал Петр Буслов.

Что касается поведения покупателей, то за последний год, по мнению господина Буслова, оно кардинально не изменилось. Люди продолжают выбирать квартиры

с минимальной ценой. Так, до 60% сделок в сегменте массового спроса проходит со стоимостью до 3,5 млн рублей. В августе в структуре спроса лидирующие позиции занимали однокомнатные квартиры (42%), 26% – квартиры-студии, порядка 23% занимает двухкомнатное жилье, 9% – «трешки». Большая часть сделок заключается в жилых комплексах средней и высокой степени готовности.

Строго на юг

По данным аналитиков «Главстрой-СПб», сегодня около 60% предложения жилья эконом-класса приходится на Петербург, 40% – на пригородные территории. Традиционно в Ленобласти больше всего жилья продается во Всеволожском районе – более 700 тыс. кв. м.

Интересно, что на территории Кудрово, Янино, Ручьев, Бугров, Мурино и Сертолово, по информации руководителя проекта Zakadom.ru Сергея Бобашева, на разных этапах строительства находятся около 50 жилых комплексов. «За 2016 год здесь будет сдано около 2,5 млн кв. м», – пояснил эксперт.

На лидирующие позиции по вводу жилья в Петербурге выходит Красносельский район, утверждает Светлана Денисова: «Строительная активность и впредь будет смещена в южные районы города, север исчерпал свой земельный ресурс.

На юге остается много неосвоенных территорий, по-видимому, ближайшие перспективы развития сместятся сюда всерьез и надолго». Также самыми объемными по строительству жилья в городе стали Выборгский район (около 200 тыс. кв. м) и Приморский (порядка 60-80 тыс. кв. м).

Цены на уровне

С ценами на жилье в Петербурге и Ленобласти, по мнению экспертов, все более-менее спокойно. Так, по данным Любавы Пряниковой, под влиянием экономической ситуации в 2015-2016 годах роста цен не происходит: цена за квадратный метр меняется в пределах плюс-минус 5%. При этом повторяется тенденция 2008-2009 годов, когда наиболее чувствительным к колебаниям экономики оказался эконом-класс, снижение цен в котором по сравнению с концом 2014 года составило около 10%.

Руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Тамара Попова сообщила, что средняя стоимость 1 кв. м на рынке первичной недвижимости в эконом-классе Петербурга составляет 96,7 тыс. рублей, Ленобласти – 64,9 тыс. рублей.

Самые низкие цены на «эконом» в Северной столице, по мнению Петра Буслова, в Пушкинском, Выборгском,

МНЕНИЕ



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



– Строительные компании привлекают дольщиков заманчивыми условиями покупки, максимальными скидками. Крупные застройщики чувствуют себя уверенно, репутация и опыт позволяют им говорить о грядущем повышении цен в своих рекламных кампаниях. Это говорит о том, что рынок в целом оздоровился и тенденции благоприятные. Возможно, они еще не ярко выражены, но тем не менее алармистские настроения остались в прошлом, рынок вышел на рабочее функционирование. Поскольку осень всегда дает оживление деловой активности, мы ожидаем, что и в этом году ситуация не изменится. Наш комплекс «Огни залива» сдан, квартиры передаются дольщикам, дома активно заселяются. Сейчас к нам приходит большое количество людей с вторичного рынка, которые рассчитывают купить квартиру и сразу переехать. Мы смотрим на окончание года с уверенностью, понимая, что жизнь налаживается.

Петродворцовом районах. В центральной части города проекты эконом-класса не реализуются.

Если говорить о Ленобласти, то там выгоднее всего продается жилье в новых развивающихся районах. Согласно данным Сергея Бобашева, в 15-20-минутной транспортной доступности от КАД стоимость квадратного метра начинается от 50 тыс. рублей.

Антикризисный переход

По мнению Петра Буслова, к основным трендам на рынке жилья эконом-класса относится оптимизация жилых проектов под снижающиеся доходы населения, уменьшение ипотечных ставок, переход покупателей к крупным надежным компаниям, зарекомендовавшим себя на рынке.

Сергей Бобашев предполагает, что ввод новых объектов до конца года в Петербурге составит около 3 млн кв. м, в Ленобласти – 2,5-2,7 млн рублей. Объем поглощения, по мнению господина Буслова, составит около 3,3-3,7 млн кв. м жилой недвижимости. «Мы ожидаем сдержанный рост стоимости жилья на уровне 4-5% по итогам года, не считая роста цен за счет растущей готовности проектов. Спрос будет стабильным, на уровне 300-350 тыс. кв. м в месяц», – подытожил эксперт.

МНЕНИЕ



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:



– Я бы сказал, что покупатели стали более разборчивыми в выборе локации и застройщика для покупки жилья. Если раньше они гнались за скидками, акциями и просто низкой ценой квадратного метра, то сейчас стали более вдумчиво подходить к процессу покупки. Наверняка свою роль сыграла череда скандалов с проблемными стройками, задержками ввода из-за отсутствия подключения к инженерным коммуникациям и т. д. Многие отказываются от покупки по телефону или в офисе агентства недвижимости, а предпочитают

приезжать на стройку и вживую оценивать микрорайон, в котором им предстоит жить. Именно для таких людей мы регулярно проводим автобусные экскурсии по новостройкам. И мы видим, что люди стали более «подкованными» в плане выбора жилья. В сегодняшней ситуации покупатель отдает предпочтение более качественным проектам, обеспеченным действующей инфраструктурой, достаточным количеством парковочных мест, в проектах, где преобладают полноценные квартиры для всей семьи, а не студии и малометражные однокомнатные квартиры.

СМОЧИТЬ ЦЕНУ

Роман Русаков / Жилье с видом на воду может прибавить в цене лишние 10-30% по сравнению с аналогичным жильем без видовых характеристик. Но в центре Петербурга резерв обжитых территорий, выходящих к водоемам, практически исчерпан, единственный путь – редевелопмент промзон.

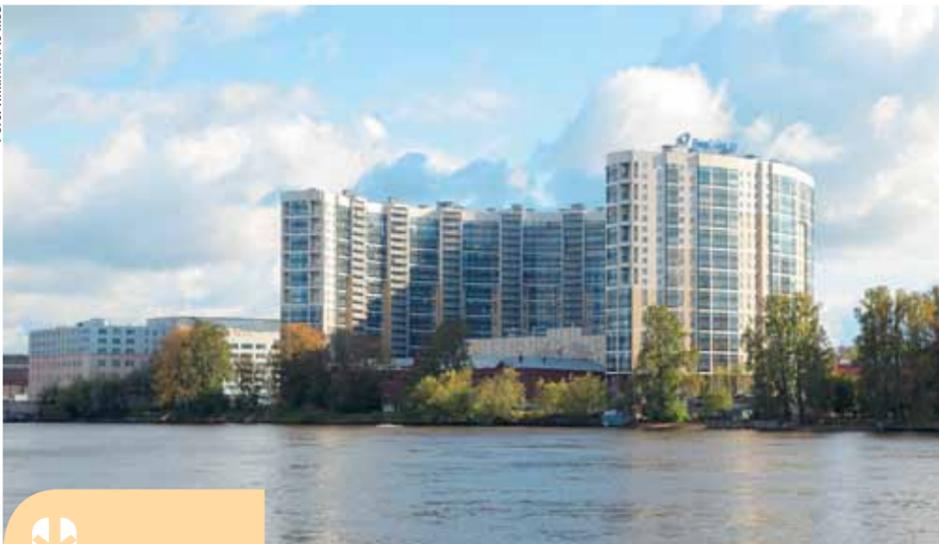
Эксперты говорят, что сегодня потенциал исторического центра города с выходом на Неву и ее притоки практически полностью исчерпан. Развитие Крестовского острова в этом плане также ограничено. Из наиболее близких к центру районов с подобными видовыми характеристиками можно выделить Петровский остров, на котором возможно строительство около 500 тыс. кв. м жилья, и намывные территории Васильевского острова с 600 тыс. кв. м жилья.

«Хорошие видовые характеристики могут получить проекты в периферийных районах города. К примеру, активно застраивается Октябрьская наб. В отдаленной перспективе можно рассматривать и территории бывших промышленных зон, в особенности на Обводном канале, на пр. Обуховской Обороны, а также на отдельных участках прибрежной зоны Финского залива», – полагает Дмитрий Крутов, руководитель аналитического центра ГК «Доверие».

Он полагает, что в среднем для массмаркета стоимость видовых квартир с выходом на воду выше стандартного предложения на 10-20%, в проектах бизнес- и премиум-класса – на 20-30%.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Не всегда вид на воду сам по себе может увеличить привлекательность объекта. Однако вид на воду представляет интерес не только с точки зрения эстетики, но и с точки зрения практичности. Это гарантия того, что не придется смотреть на транспортные потоки, сократится количество прилегающих зданий». Она уверена,

фото: Никита Кречков



Хорошие видовые характеристики могут получить проекты в периферийных районах города

что вода как часть окружающего ландшафта может поднять стоимость квартиры на 30, 40, 50 или даже 100% в зависимости от качества панорамы.

Но Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест», придерживается иной точки зрения: «Что касается удорожания стоимости проекта в зависимости от наличия или отсутствия вида на воду, то здесь все же большое значение имеет местоположение объекта и, соответственно, открывающиеся панорамы. Согласитесь, вид на воду может быть в центре города, а может, например, рядом с метро «Рыбацкое». Разница в стоимости квадратного метра в таких

проектах будет колоссальной. Если рассматривать квартиры с видом и без в одном жилом комплексе, то их стоимость будет варьироваться незначительно, в пределах нескольких процентов».

Госпожа Конвей с ним отчасти согласна. «Видовые характеристики сейчас важны во всех сегментах. Однако в массовом сегменте разница между видовыми и невидовыми квартирами сводится к минимуму: за статус, дополнительные представительские характеристики мало кто готов платить. В элитном же сегменте статусная составляющая иногда превышает рациональную стоимость квартиры», – поясняет она.

Искусственный вид

Роман Русаков / Нередко девелоперы для того, чтобы сделать более привлекательным вид из окон, берутся самостоятельно благоустроить набережные водоемов, рядом с которыми строятся их объекты. Создавать искусственные водоемы в Петербурге пока никто не решился, но в столице подобный опыт уже есть.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, рассказала, что в ряде проектов, среди которых «Привилегия», «Леонтьевский мыс», Императорский яхт-клуб, предусмотрено благоустройство набережных не только для создания комфортной среды, но и для улучшения видовых характеристик.

Однако, как считают эксперты, проекты искусственных водоемов в городской черте малореализуемы. «Общий эффект, в том числе и для стимуляции продаж, весьма сомнителен. Девелоперы предпочитают заполнить территорию застройки более необходимыми

и востребованными объектами. Более того, в будущем искусственный водоем потребует дополнительных затрат на обслуживание, что нивелирует сомнительное для многих преимущество в виде дополнительного элемента дизайна. Тем не менее встречаются проекты, где девелоперы облагораживают уже существующие водоемы», – перечисляет Дмитрий Крутов, руководитель аналитического центра ГК «Доверие». Чаще всего искусственные водоемы создаются в проектах коттеджной или малоэтажной застройки на загородных территориях. По подсчетам господина Крутова, в среднем стоимость обустройства простого водоема составит порядка 4000 рублей/кв. м. «Таким образом, небольшой и неглубокий пруд 1500 кв. м без благоустройства и декоративной отделки обойдется застройщику не менее чем в 6 млн рублей», – подсчитал эксперт. Впрочем, в столице девелоперы все же создают искусственные водоемы. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании

«БЕСТ-Новострой», рассказала: «В Подмосковье есть примеры создания искусственных водоемов на территории жилого комплекса – в Химках в одном из проектов было проложено два искусственных канала (каждый шириной 12 м) и озеро, что позволило оборудовать семь набережных. Общие инвестиции в проект (21 корпус и инфраструктуру) составили около 8 млрд рублей, но какой процент из этих затрат пришелся именно на создание

водоема, неизвестно». Она признает, что в проектах с искусственными водоемами большой разницы в цене, скорее всего, не будет, так как искусственные озера или пруды обычно занимают небольшую площадь, находятся внутри территории. «То есть это, можно сказать, «улучшенный вид во двор». Другое дело – панорамный вид на природное обширное озеро, реку или большой пруд за пределами ЖК», – резюмирует госпожа Доброхотова.



Средняя стоимость новостроек в основных локациях строительства жилья у воды, лето 2016 года

Локация	Цена 1 кв. м на этапе котлована, рублей	Цена 1 кв. м в готовой новостройке, рублей
Октябрьская наб.	80 000	98 000
пр. Обуховской Обороны/ «Пролетарская»	82 000	110 000
Рыбацкое	75 000	90 000
наб. Обводного канала (Измайловская перспектива)	110 000	145 000
Намыв В.О.	90 000	130 000 (прогноз)
Петровский остров	200 000	250 000

Источник: данные компаний

АСН-инфо НОВОСТИ

Агентство строительных новостей

➔ **Смольный готовит электронную картографическую базу обеспеченности районов** и муниципалитетов социальной инфраструктурой. Полученные сведения в период до 2020 года будут использоваться для проведения последующего анализа, расчета «температурных карт», сообщает портал «АСН-инфо». Предполагается, что «температурные карты» инфраструктурной обеспеченности районов и муниципальных образований станут инструментом бюджетного планирования. Представленная в них аналитика должна влиять на формирование адресной инвестиционной программы, на решения, которые принимаются Комиссией по землепользованию и застройке, а также на решения по предоставлению городом участков и объектов под инвестиционные цели.

➔ **Очередники из Купчино получат жилье, которое забрали у неплательщиков ЖКУ.** 11 квартир получены в результате работы юридического отдела районной администрации с систематическими неплательщиками за жилищно-коммунальные услуги. Как пишет портал «АСН-инфо», по действующему законодательству выселение нанимателей из жилых помещений за долги является крайней дисциплинарной мерой после многократных напоминаний и предупреждений. Впоследствии им предоставляются иные помещения по норме общежития (6 кв. м на человека), но задолженность по оплате ЖКУ им придется погасить в полном объеме, несмотря на выселение.

➔ **АИЖК с 1 октября текущего года снижает переменную ставку до 8,55% годовых.** Это уже второе снижение ставки с момента запуска опции по ипотечным кредитам АИЖК. Кроме того, до этого же уровня снижается переменная ставка для заемщиков, которые оформили ипотечный кредит ранее, сообщает портал «АСН-инфо». Размер переменной процентной ставки пересматривается АИЖК раз в квартал в зависимости от изменения фактического уровня инфляции. Основным преимуществом такой ипотеки является фиксированный платеж. Даже при увеличении процентной ставки увеличивается срок кредитования, при этом платеж останется неизменным. По оценкам специалистов АИЖК, годовые темпы инфляции продолжают снижение, вслед за ними будет сокращаться и значение переменной ставки, в том числе по выданным ранее кредитам.

➔ **ПАО «Ленэнерго» подключило к электросети жилой дом на Тамбовской ул.** во Фрунзенском районе. Здание запитано от двух независимых энергоисточников: подстанции 110 кВ № 542 «Боровая» и ТЭЦ-1, что гарантирует дополнительную надежность электроснабжения. Для создания внешней схемы электроснабжения специалисты проложили кабельные линии 0,4 кВ до энергопринимающих устройств заявителя. При строительстве использовали экологичный кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена. Портал «АСН-инфо» сообщает, что подключенный к сетям 12-этажный дом расположен неподалеку от станции метро «Обводный канал», рассчитан на 38 квартир. На придомовой территории находится автостоянка, обустроены зоны отдыха и площадка для детей.

Невский район: столетие промышленных земель

Игорь Фёдоров / Приближаясь к столетнему юбилею, Невский район меняется, но остается промышленным центром Петербурга. Глава администрации района Константин Серов поделился планами развития района, в котором площадь жилой застройки занимает всего шестую часть территории. ➔

Невский район расположен в юго-восточной части Петербурга и является единственным в городе расположенным на двух берегах Невы. Получив негласный статус «рабочего», спустя 99 лет он остается промышленным центром города, в котором проживает почти 10% населения Северной Пальмиры.

– **Константин Николаевич, по численности населения район является самым большим. И число проживающих здесь постоянно увеличивается. Очевидно, что в такой ситуации на первый план выходит социальная составляющая. Как вы решаете эту проблему?**

– В Невском районе проживает свыше полумиллиона человек. При этом сохраняется тенденция к увеличению численности. К примеру, в первом полугодии у нас было зарегистрировано 3672 новорожденных, это больше, чем за аналогичный период прошлого года. Поэтому основной упор в работе мы сделали на образовательные учреждения. В этом году впервые за четверть века была открыта школа. К этому можно добавить еще пять детских садов. На следующий год планируем открыть еще одну школу, и еще столько же садов. Дальше будем стараться держать заданный темп.

– **Не слишком много?**

– Если рождаемость останется на прежнем уровне, нам каждый год нужно вводить по пять садов и одной школе. Сейчас напряженность сохраняется на сопредельных с областью территориях, где активно идет жилищное строительство. Хотя надо отдать должное правительству Ленобласти, которое начало активно работать в этом направлении, и за КАД начали строить социальные объекты. Кроме образовательных учреждений мы развиваем строительство спортивных и культурных учреждений. Уже открылся тренировочный комплекс ХК СКА, до конца года будет введен дворец фигурного катания на Бабушкина. Помимо мастеров там будут кататься и начинающие фигуристы. Стараемся реанимировать лыжную базу в Невском лесопарке, хотим сделать центр биатлона. Создана база для водно-моторного спорта. В прошлом году около Вантового моста провели первые международные соревнования. К сожалению, от нас уехал театр «Буфф», это было при прошлом руководстве. Сейчас ведем переговоры об открытии в районе театра-студии Григория Козлова. Ну и в следующем году откроем две поликлиники – детскую и взрослую.

– **Невский район всегда был промышленным центром. Как обстоят дела сейчас?**

– Промышленные предприятия всегда были экономическим локомотивом района. И сейчас ничего не изменилось. В качестве наглядного примера: в 2017 году район получит из городского бюджета 12 млрд рублей, а налоговые отчисления предприятий мы ожидаем в размере 30 млрд рублей. Сейчас про-



мышленные предприятия – это современные комплексы, а их портфель заказов сформирован на несколько лет вперед. Более того, мы целенаправленно развиваем это направление. Мы заложили промзоны Уткиной заводи, вокруг 5-й ТЭЦ и на границе Рыбацкого и Колпино. Эти территории будут востребованы предприятиями, покидающими центральные районы города, и другим инвесторами.

– **А что происходит в районе с жилищным строительством?**

– Сейчас мы в тройке городских лидеров по вводу жилья. Осуществляется проектирование и строительство 98 объектов капитального строительства. В первом

Промышленные предприятия всегда были экономическим локомотивом района. И сейчас ничего не изменилось

полугодии введено в эксплуатацию 19 объектов. Всего в текущем году планируется сдать в эксплуатацию семь жилых домов общей площадью 131,7 тыс. кв. м (2032 квартиры).

– **А кого можно считать основными застройщиками района?**

– Это все крупные компании: ЛенСпецСМУ, ЛСР, «ЦДС», «Северный город». Темпы строительства в районе будут оставаться на высоком уровне. У нас много земель, пригодных для крупных проектов и точечной застройки. Предприятия высвобождают свои территории. Сейчас вагоноремонтный завод готовится провести реорганизацию, около Уткиной заводи – земли бывшего совхоза «Приневский». На правом берегу ЛСР застраивает земли химического комбината. Нужно

сказать, что планы по выводу комбината разрабатывались еще в Советском Союзе. Проекты, которые там реализуют, думаю, будут одними из лучших в городе. Со своей стороны, посмотрим, что можно сделать для благоустройства набережной. Там возможно создать прогулочную зону.

– **При такой активной застройке район рискует «задохнуться в пробках». Что собираетесь предпринять?**

– Для нас важнейшей стратегической задачей являются инвестиционные проекты, ориентированные на развитие объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры. Сейчас начата пробивка магистралей: Союзного пр. от

ул. Коллонтай до Складской ул., ул. Еремеева от Дальневосточного пр. до Складской ул., и Складской ул. от ул. Ворошилова до Зольной ул., завершение работ планируется в 2017 году. Ожидаем строительство двух переправ через Неву. Первая рядом с железнодорожным мостом, который будет связан с будущим скоростным радиусом. Подготавливается проект строительства моста с выходом на ул. Коллонтай и Большой Смоленский пр. Если первый проект предполагает участие инвесторов, второй будет финансироваться из городского бюджета. В Генплане предусмотрена скоростная магистраль, дублер пр. Обуховской Обороны. Она пройдет от площади Александра Невского до Рыбацкого. Надеемся, что все это будет сделано в ближайшую пятилетку. В ближайшие пару лет собираемся провести

справка

➔ Невский район был образован в марте 1917 года. С 1920 по 1949 годы назывался Володарским. Современные границы Невского района установились в 1968 году. На востоке район граничит с Всеволожским районом Ленинградской области, на севере – с Красногвардейским и Центральным районами, на западе – с Фрунзенским, на юго-востоке – с Колпинским районом. Площадь района составляет 6177,4 га (4,3% от общей площади Санкт-Петербурга). Протяженность с севера на юг – около 20 км, с запада на восток – 8 км. Площадь жилой застройки – более 1 тыс. га, или шестая часть площади района. В левобережной части района расположено пять станций метрополитена, и на правобережной линии – две станции: «Проспект Большевиков» и «Улица Дыбенко». Транспортное сообщение через Неву обеспечивают три моста: неразводной Большой Обуховский (Вантовый) мост, Володарский мост, Финляндский железнодорожный мост.

реконструкцию Цымбалинского путепровода. Мы ведем переговоры с Октябрьской железной дорогой, так как это их имущество. Надеемся построить четырехполосную дорогу.

– **В районе реализуется программа реновации и переселения из аварийного жилья?**

– Пока программа не заработала в полную силу. А вот в Славянке идет активная работа: строится жилье, подготовлена территория для застройки. Если говорить об аварийном жилье, последний дом мы расселили в этом году. Хотя нужно понимать, что речь идет только о домах, которые уже были включены в программу. Теперь нужно будет провести обследование и выявить новые.

– **Много будет аварийных домов?**

– Жилье, как и все остальное, устаревает и вырабатывает свой ресурс. У нас есть дома, возведенные после войны, и «хрущевки» подходят к своему сроку. Если говорить об инженерных коммуникациях, у нас налажена неплохая работа с ТЭК. Хотя достаточно коммуникаций, которые выработали свой ресурс.

– **А как складываются отношения с городским правительством?**

– Пожаловаться не можем. Спасибо губернатору, он уделяет внимание – Георгий Полтавченко вырос в Невском районе.

цифра

6177,4 га –

площадь Невского района

Вторая жизнь Октябрьской набережной

Игорь Фёдоров / Решение о выводе промышленных предприятий с Октябрьской наб. было принято несколько десятилетий назад, и только в наше время застройщики начинают редевелопмент «серого пояса» Невского района. ➔

Невский район по праву считается рабочим – площадь жилой застройки составляет всего шестую часть всех его территорий. Главным поставщиком участков под жилищное строительство являются земли, высвобождаемые промышленными предприятиями. Одним из таких участков, активно осваиваемых девелоперами, можно считать территорию вдоль Октябрьской наб. в границах Дальневосточного пр., Зольной ул. и ул. Новоселов.

Как рассказал глава администрации Невского района Константин Серов, идея убрать с набережной химкомбинат разрабатывалась еще в СССР. Реализовать задуманное удастся только сейчас, после того как Группа ЛСР приступила к застройке территории. В этом месте у компании получено свыше 10 разрешений на строительство. Кроме этого, здесь работают «Реновация», «ТИН Групп», «Базис», «Ренессанс». Среди крупных проектов строительства жилых комплексов можно отметить ЖК «Цивилизация», ЖК «Юность», ЖК «Ренессанс».

По мнению директора по консалтингу KEY CAPITAL Эвелины Ишметовой, достижение баланса договоренно-

сти со всеми собственниками и лицами, прямо или косвенно влияющими на принятие решений развития данной территории, – очень сложный процесс. «Людей, не желающих изменений, к сожалению, гораздо больше», – говорит эксперт. Человеческий фактор – только часть проблемы. Застройщикам, пришедшим осваивать промземли, приходится

Территория довольно привлекательна.

Неплохая транспортная доступность:

три станции метро в 10-15-минутах ходьбы,

два моста, хорошая связь с центром

решать вопросы рекультивации, утилизации и др. Эксперты отмечают, что при преобразовании «серого пояса» проблем может оказаться больше, чем кажется на первый взгляд: от исторических кладов до выявленных памятников архитектуры.

Добавляет проблем застройщику и наличие рядом воды. «Это значит, что надзорные органы и экологи будут рас-

сматривать все работы на участке «под лупой», – говорит генеральный директор компании «Арасар» Николай Афонин. К примеру, здесь невозможен демонтаж старых построек без пылеподавления, технически выполнить это не сложно, но за такими нюансами будут внимательно следить общественники и надзорные органы.

Вместе с тем экономически освоение промышленной территории оправданно. «Затраты на редевелопмент территории, подготовку градостроительной документации и вложения в строительство социальной инфраструктуры могут составить около 10-15 тыс. рублей улучшений на 1 кв. м», – говорит Андрей Кузнецов, генеральный директор СК «Стоун». Эксперт считает, если средняя продажная

стоимость жилья составит 90-100 тыс. рублей за «квадрат» – это вполне нормальные затраты, позволяющие получить хорошую экономику проекта.

Однако не все считают, что цена может достигать 100 тыс. «Все-таки рядом остаются промышленные предприятия, а набережная довольно загружена. С социальной инфраструктурой здесь также сложности», – замечает Николай Афонин. Эксперт обращает внимание, что рядом с участком располагаются только промышленные объекты: завод ЖБИ, пивоваренный завод и другие промышленные объекты. А Эвелина Ишметова считает, что жилье будет позиционироваться как «комфорт», но продаваться по цене «эконома». Когда появится устойчивый спрос, цены повысятся до соответствующего уровня, начнут строить точечные проекты бизнес-класса. Эксперты сходятся во мнении, что имеет смысл строить жилье эконом-класса по цене 75 тыс. рублей за 1 кв. м.

«Территория довольно привлекательна. Неплохая транспортная доступность: три станции метро, два моста, хорошая связь с центром. Еще один плюс – редевелопменту подвергнется практически одновременно вся территория промзоны, то есть в новом квартале не будет промышленных лагун», – говорит Екатерина Запороженко, директор по продажам Docklands Development.

Эксперты считают, что при удачном стечении обстоятельств освоить всю территорию – примерно 300 га – можно за 10 лет. «Это позволит равномерно выводить в продажу новые квадратные метры, не создавая избыточного предложения. При существенном росте спроса ускорить вывод на рынок новых домов не является большой проблемой», – резюмирует Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости ГК «ЦДС».

Высокие образцы

Ольга Фельдман / Невский район становится своеобразным заповедником жилых высотных домов в Петербурге. Во многом благодаря своей географической особенности – он расположен по обоим берегам Невы. Многие строящиеся и планируемые к строительству объекты обладают замечательными видовыми характеристиками.

Неудивительно, что именно в Невском районе появился первый петербургский жилой небоскреб – 35-этажный ЖК «Александр Невский», возведенный компанией «РосСтройИнвест» на пересечении Рыбацкого пр. и пр. Обуховской Обороны. Он был завершен в 2012 году, до сих пор остается самым высоким жилым зданием в городе и стал настоящей архитектурной доминантой Невского района. Оценили видовые характеристики жилого ком-

плекса и покупатели квартир – на сегодняшний день все квартиры в нем проданы. Яркой впечатляющей архитектурой будет обладать и новый проект компании в Невском районе – ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая». Архитектурный проект комплекса включает в себя два жилых здания, облик которых символизирует образы российских императора Петра I и императрицы Екатерины II. В мае текущего года компания открыла продажи во второй очереди нового комплекса. «Опыт возведения небоскреба – ЖК «Князь Александр Невский» был для нашей компании успешным», – говорит Нина Креславская, заместитель председателя совета директоров ГК «РосСтройИнвест». – Покупателям интересны такие проекты. С высоты открывается очень красивый вид на город, на Неву. ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» также

имеет замечательные видовые характеристики, обе высотки смотрят на Неву. Продажи на объекте идут хорошо, план продаж выполняется. В первой очереди мы уже закончили стадию фундамента, вышли на этажи. По второй очереди мы вышли на стадию фундамента. Оба высотных комплекса являются доминантами в своих локациях, а в сочетании друг с другом формируют высотный горизонт города в верхних Невы».

Компания верна и исторической традиции. Как и ЖК «Александр Невский», новый комплекс носит имена великих российских исторических деятелей. Эта философия отражена и в архитектуре комплекса. «Архитектура должна быть выразительной и соответствовать месту», – говорит генеральный директор архитектурной студии «ЯРРА Проект» (входит в группу «РосСтройИнвест»)



Михаил Копков. – Мы придерживаемся стиля органичной архитектуры, который проведет 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 – и понимание характера исторической преемственности заложено в архитектуру, которую мы применяем для этого комплекса». Комплекс возводится неподалеку от станции метро «Рыбацкое», рядом с Невой, и река его как бы огибает. Исходя из этого «Екатерина» имеет плавные изогнутые формы,

повторяющие линии берега, а «Петр», стоящий в створе, становится доминантой и как бы указывает на направление Невы. Внешний вид домов достоин императоров: «Петр» – высокий и стройный, «Екатерина» – статная дама в платье с пышной юбкой. «Мы исходили из генплана, из плавности линий берега», – поясняет Михаил Копков. – Это мы, и мы видим отсюда практически весь город. Наши дома мы специально спроектировали так, что почти 100% квартир имеют вид на реку Неву, на Вантовый мост и застройку. В хорошую погоду виден и Исаакиевский собор». Преимущества комплекса не исчерпываются исклю-

чительно архитектурой: его жильцам можно будет получить максимум услуг, не выходя за территорию собственного двора. Прямо в доме предусмотрено все необходимое: детский сад, магазины, кафе, предприятия бытовых услуг и т. д. Внутренний двор жилого комплекса предложит разнообразные возможности для отдыха детей и взрослых. Здесь каждый сможет найти себе занятие по душе. Детям понравится играть в большом игровом городке. Взрослые смогут спокойно отдохнуть в зеленой зоне. Желающим поддержать спортивную форму на свежем воздухе понравится спортивная площадка.

КСТАТИ

Еще одна традиция от ГК «РосСтройИнвест» – в каждом из жилых комплексов компания создает свой культурно-образовательный центр. В них малыши, дети постарше и взрослые смогут развиваться как личности и получать интересные знания и навыки. Изюминкой центра в ЖК «Петр Великий и Екатерина

Великая» станет музей, посвященный Петру и Екатерине. Его экспозиция уже собирается. Так, недавно сотрудники Ельцинской библиотеки подарили музею множество уникальных книг по истории того времени, переведенных в электронный вид, и у всех желающих будет возможность пополнить свои знания.

Виктор Прядеин: «Система СРО начинает самоочищаться»

Ольга Фельдман / НОСТРОЙ ведет активную работу по детальному разъяснению норм 372-ФЗ. На сайте Ассоциации открыт специальный раздел, где ежедневно размещается вся актуальная информация по данной теме. Руководитель аппарата НОСТРОЙ Виктор Прядеин в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о ключевых темах, которые вызывают больше всего вопросов. ➔

– Виктор Васильевич, положения 372-ФЗ в полную силу вступят с 1 июля 2017 года. Какие контрольные этапы определены до конца переходного периода? Какие сложности возникают в правоприменительной практике?

– Первая контрольная дата – 1 ноября 2016 года. К этому сроку все СРО должны перечислить средства компенсационных фондов на специальные счета в уполномоченные банки, требования к которым определены Правительством РФ. Сегодня в отраслевых изданиях публикуются разные мнения относительно того, нужно ли размещать все средства СРО в банках. Мы считаем, что тут двух мнений быть не может: все деньги должны быть размещены на специальных счетах в банках вне зависимости от того, были сформированы уже два компенсационных фонда согласно новым требованиям законодательства (фонд возмещения вреда и фонд договорных обязательств) или существует один компенсационный фонд СРО. Иных трактовок закон не дает.

Второй важный момент – переход членов СРО из той организации, где они до принятия закона состояли, в саморегулируемую организацию по месту регистрации членов. Здесь на текущий момент также возникает много препятствий. Опять же эти препятствия возникают из-за неправильной трактовки закона. Некоторые СРО, из которых переходят организации, чинят препятствия тому, чтобы такой переход состоялся согласно процедуре, определенной законом. Кроме того, они препятствуют перечислению денежных средств из своих компенсационных фондов в фонды тех СРО, куда организация переходит. Мы ведем анализ и учет всех таких жалоб. На нашем сайте размещен анализ типовых случаев. Например, одна СРО, ссылаясь на то, что форма уведомления о добровольном прекращении членства с целью перехода в другую саморегулируемую организацию у них как внутренний документ не утверждена, рассылает своим членам другой документ, который у них утвержден положениями, а именно заявление о добровольном исключении. Если такой документ строительная компания подписывает, она будет исключена из членов СРО



До 1 декабря 2016 года строительные организации – члены СРО должны выразить свою позицию: остаться в СРО, заявить о намерении перейти в СРО своего региона или выйти из СРО

и никакого права перехода и с последующим переводом компенсационного фонда она не получит. Причем такие письма рассылают весьма крупные СРО. НОСТРОЙ ведет разъяснительную работу по всем таким случаям и на сайте, и на мероприятиях. Нами разработан алгоритм преодоления препятствий и исключения вольных трактовок закона. Чтобы донести эту информацию до членов СРО – строительных организаций, мы призываем региональные органы власти участво-

вать в этой работе. Очень важно, чтобы органы на местах, контролирующие сферу строительства, провели тематические совещания по разъяснению положений 372-ФЗ.

До 1 декабря 2016 года строительные организации – члены СРО должны выразить свою позицию: остаться в СРО, заявить о намерении перейти в СРО своего региона или выйти из СРО. Есть такие предложения в адрес строительных компаний: до 1 июля 2017 года далеко, спокойно

справка

Пять положений ФЗ-372 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

1. Региональность. Членами строительной СРО могут быть индивидуальные предприниматели и юридические лица, зарегистрированные в том же субъекте РФ, где зарегистрирована такая СРО.

2. Изменился размер взноса в компенсационный фонд, размер зависит от уровня ответственности и стоимости работ по одному договору.

3. Вводится дополнительный компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Данный фонд является обязательным только для тех, кто участвует в государственных и муниципальных торгах, градация также зависит от уровня ответственности.

4. Вводятся новые минимальные квалификационные требования.

5. С 01.07.2017 вступать в СРО должны только генеральные подрядчики.

работайте, допуск у вас действует, никаких телодвижений совершать не надо. Но мы-то знаем, что говорит закон: если организация четко не выразит свою позицию до 1 декабря 2016 года, то СРО просто ее исключит. У нее есть такое право. Опять же никаких прав на компенсационный фонд во время перехода такая компания иметь не будет.

Есть и еще одна проблема. Несмотря на то что вектор на регионализацию закреплен законом, некоторые СРО «по старинке» продолжают принимать в свои члены строителей не из своих регионов. Минстрой в соответствующем письме в августе текущего года дал четкие разъяснения по этому поводу. Вступать в СРО по региональному принципу строительным организациям необходимо уже сейчас. Если организация принимает в свои члены компанию, которая не соответствует принципу регионализации, это является нарушением частей 6 и 3

мнение



Анна Леонова, координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по СЗФО (кроме г. Санкт-Петербург):

– В СЗФО ситуация, с одной стороны, проще, а с другой – сложнее. Напомню, в СЗФО всего девять субъектов. В восьми из них существует по одной саморегулируемой организации. Это устоявшиеся СРО, они изначально формировались по территориальному признаку и хорошо зарекомендовали себя за шесть лет работы. В каждой из них состоит не более 10 «иногородних» компаний, с которыми они могут безболезненно расстаться и перевести компфонды, не нарушая действующее законодательство. Чего нельзя сказать про некоторые крупные саморегулируемые организации в других регионах.

С мнением о том, что региональные СРО сидят единолично на местах, как «удельные» князьки, я не соглашусь полностью, поскольку в саморегулировании конкуренции в рыночном ее понимании быть не должно. Сегодня, в момент переходного периода, когда строительные организации находятся в состоянии неопределенности и крупные СРО препятствуют их переходу в региональные саморегулируемые организации, открытие новых СРО в регионах, на мой взгляд, внесет только больший хаос в текущую ситуацию и будет грозить подрывом системы. С моим мнением солидарны коллеги в СЗФО.

Случаи введения в заблуждение действительно есть. На примере своей саморегулируемой организации

скажу, что на данный момент порядка 756 организаций Вологодчины состоят в иных СРО, и мы всем им отправили письма с просьбой обратить внимание на изменение законодательства. Откликов очень много, но реально за две недели активной работы к нам собираются перейти только пять организаций, остальные пока в процессе выбора.

Мы активно взаимодействуем с региональными членами и региональными органами власти, информируем об изменениях в законодательстве. Сейчас главное для руководителей СРО – следовать букве закона, а не делать строителей заложниками своих амбиций. Подчеркну, в 372-ФЗ есть все подходы для здоровой его реализации.

ст. 55.4 Градостроительного кодекса РФ. С 1 декабря 2016 года прием строительной компании в СРО не по месту регистрации будет означать присвоение такой саморегулируемой организацией денег фонда строительной компании.

– Что делать компаниям, в чьем регионе есть только одна СРО, и, возможно, «проблемная»? Как решается вопрос с «зависшими» в банках компенсационными фондами некоторых СРО?

– Формально эти средства не утеряны, так как есть право требования к кредитной организации, банкротство которой не завершено. Но мы понимаем, что члены СРО, которые готовы перейти к себе в регионы, должны четко представлять, в какую организацию они переходят, в каком состоянии у нее компенсационный фонд. Сейчас в стране действуют

269 строительных саморегулируемых организаций и много субъектов, в которых две и более СРО. Там у компаний есть выбор. Но есть и такие регионы, где СРО всего одна. Если у нее проблемы, куда переходить строителям – большой вопрос. Такая ситуация в Мурманской области, где единственная СРО в регионе и ее компенсационный фонд утерян практически полностью. Пока у нас три таких проблемных области. Мы готовы поддерживать наших коллег, есть разные планы спасения таких организаций, здесь нет общих случаев, каждый из них мы обсуждаем отдельно. Кроме того, в решении этой проблемы необходима также помощь региональных органов власти, потому что разные предложения по созданию новых СРО и по присоединению таких организаций к более устойчивым дают возможность быстро решить этот болезненный вопрос. Сейчас ситуация в Мурманской области

КСТАТИ

НОСТРОЙ обратился к губернаторам и полпредам от имени президента Национального объединения строителей о помощи в организации региональных совещаний по разъяснению положений 372-ФЗ для руководителей строительных компаний и представителей органов исполнительной власти.

активно обсуждается. Возможно, ряд СРО протянут руку помощи.

Уже сейчас система СРО начинает самоочищаться. Ранее все СРО конкурировали за клиента, можно было привлечь в СРО строительную организацию из любой точки страны, так или иначе строители испытывали давление саморегуляторов. Сейчас многие СРО уже начали добросовестно исполнять закон, ведут разъяснительную работу среди своих членов.

НОВОСТИ

➔ **Ассоциация «Национальное объединение строителей» в рамках исполнения плана** подготовки документов по внедрению Федерального закона № 372-ФЗ от 15.08.2016 подготовила проект Унифицированного положения о ведении реестра членов саморегулируемой организации. Положение размещено на сайте НОСТРОЙ. Ассоциация «Национальное объединение строителей» предлагает профессиональному сообществу принять активное участие в рассмотрении и обсуждении представленных документов, а также направить не позднее 28 сентября 2016 года в НОСТРОЙ свои комментарии и предложения по прилагаемой форме на e-mail: i.kunavina@nostroy.ru. Представленные проекты унифицированных внутренних документов саморегулируемых организаций могут быть доработаны с учетом предложений. Напомним, форма Единого реестра членов СРО утверждена приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 25.03.2015 № 114. Положение принимается общим собранием членов саморегулируемой организации. Оно устанавливает порядок и способ ведения реестра СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Реестр представляет собой информационный ресурс, соответствующий требованиям Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и ГК РФ. Реестр членов Ассоциации ведется в электронном виде на сайте партнерства.

МНЕНИЕ



Алексей Белоусов, координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по г. Санкт-Петербургу:

➔ – В Петербурге начались процессы редислокации СРО. На текущий момент в другие регионы ушли уже четыре СРО, еще две готовятся к переходу, четыре находятся в стадии принятия решения о переходе, три готовятся к слиянию. Итого 13. Понятно, что если, например, петербургская СРО имеет большой филиал в Краснодаре и там зарегистрировано большинство ее членов, то для такой саморегулируемой организации целесообразным и логичным будет сменить юридический адрес. Отдельный вопрос – как выполнить требования закона небольшой СРО? В Петербурге около семи саморегулируемых организаций имеют в своем составе порядка 200 членов, и в случае ухода части компаний они оказываются на грани исключения из государственного реестра СРО. Чтобы этого не произошло, такие СРО активно ищут реше-

ние проблемы: кто-то пытается договориться о слиянии, кто-то уйти в другой регион. Очень много вопросов возникает в связи с новыми требованиями к компенсационным фондам: как их считать, формировать, размещать. Также важно, как будут проходить проверки соблюдения СРО порядка, условий размещения и инвестирования средств компенсационных фондов, что будут требовать нацобъединения, прокуратора, Ростехнадзора. Ведь от этого зависит, смогут ли СРО сохранить свой статус, учитывая, что в Петербурге около 50% СРО в большей или меньшей степени утратили средства компфонда. Нас ждут непростые времена, придется пройти много проверок, но я надеюсь, что благодаря новому закону система саморегулирования наконец-то избавится от коммерческой составляющей.

ПЕРСПЕКТИВЫ

КИО налаживает диалог

Игорь Фёдоров / Новый руководитель городского Комитета имущественных отношений Александр Семчуков готов налаживать диалог с предпринимателями, используя дополнительные офисы и черный список для неплательщиков.

Руководитель КИО Александр Семчуков появился на своей первой пресс-конференции в ранге главы комитета в сопровождении первого заместителя Александра Германа и нового руководителя Фонда имущества Санкт-Петербурга Дениса Мартюшева. По словам Александра Семчукова, в вверенном ему комитете хотят максимально упростить взаимоотношения с бизнес-сообществом. Для этого уже в ближайшие месяцы будет сделано несколько шагов. Так, среди прочего анонсирован запуск интернет-сервиса, упрощающего подачу документов и помогающего предпринимателям отслеживать этапы их прохождения в КИО. Во-вторых, с группой банков проводится консультация о возможности оплаты арендных платежей через личный

кабинет на сайте КИО. Еще одним шагом станет открытие дополнительных офисов для приема документов в разных частях города. В планах и создание внутри ведомства специального блока по работе исключительно с крупными предприятиями и компаниями. Из слов Александра Семчукова также следует, что он настроен наладить финансовую дисциплину среди арендаторов. Напомним, что за его плечами 15 лет работы в налоговой службе. Он подчеркнул, что основная задача, поставленная перед КИО, – пополнение доходной части городского бюджета. В КИО не скрывают, что за год долги по арендным платежам выросли почти в два раза и достигли 7,9 млрд рублей. Почти половина задолженности – средства за аренду земельных участков, полученных на инвестиционных условиях на время строительства. «Более плотная работа с недобросовестными плательщиками позволит вернуть если не полностью 7-миллиардный долг, то хотя бы его часть», – заявил Александр Семчуков. Как выяснилось, долги стали копиться с начала кризисного 2014 года и, ско-

рее всего, связаны с тяжелым положением компаний. Первым шагом на пути возврата долгов станет формирование реестра неплательщиков. Вполне вероятно, что он станет открытым. Господин Семчуков считает, что таким образом у банков и потенциальных партнеров недобросовестных арендаторов будет понимание, что компания не выполняет обязательств перед городом. Данный реестр может появиться уже в октябре. «Мы проводим инвентаризацию задолженности, которая существует перед комитетом, будем создавать реестр и сейчас готовим для этого нормативную базу», – добавил первый заместитель председателя КИО Александр Герман. Кроме этого, должников намерены «вызывать на ковер» в Смольный. В присутствии профильных вице-губернаторов будут выяснять причины возникновения задолженности и искать пути решения проблемы. Хотя в КИО готовы к конструктивному диалогу. «У нас разработана программа реструктуризации задолженности. Недавно было совещание с Балтийским заводом, мы пошли на мировое соглаше-

ние и реструктуризовали долг, предоставили рассрочку», – добавил Александр Герман. В свою очередь, новый глава Фонда имущества Санкт-Петербурга Денис Мартюшев рассказал, что в условиях экономической нестабильности городское имущество не будет продаваться потоком за бесценок. По его словам, необходим подход, при котором каждый объект получит предпродажную подготовку. В том числе и для этого будет запущен новый дизайн сайта Фонда имущества, где особое внимание будет уделено экспонированию объекта. Кроме этого, Денис Мартюшев готов работать над созданием в фонде предпосылок для проведения электронных торгов. На первом этапе фонд будет пропагандировать активное использование сайта компа-



нии. На интернет-портале будут выставлены объекты для продажи, а потенциальные покупатели смогут подавать заявки на участие в торгах. Обобщая слова Дениса Мартюшева, можно сказать, что у руководителя фонда существует желание перенести все возможные операции в Сеть, используя этот ресурс по максимуму. Таким образом фонд хочет расширить число

участников торгов. Однако для этого потребуется работа по внедрению электронного документооборота. Хотя полностью избавиться от бумажных носителей не получится. Нужно добавить, что руководители Фонда имущества ведут переговоры с банком «Санкт-Петербург» и Сбербанком для создания программы кредитования покупки имущества.

КСТАТИ

Первый центр заработал в здании фонда в пер. Гривцова, 5. Главная цель консультантов – оказать участникам торгов максимально полную и квалифицированную поддержку в подготовке пакета документов для подачи заявок. В случае необходимости сотрудники консультационного офиса осуществляют орга-

низационно-правовое сопровождение потенциальных покупателей с момента первого обращения до подачи заявки с документами для участия в торгах. Заявителям остается лишь заблаговременно обратиться в фонд, подписать заполненную заявку и оплатить задаток.

Сергей Беляков: «В Романовке нельзя допустить гетто»

Ольга Кантемирова / Романовское сельское поселение – один из первых муниципалитетов Ленобласти, где был принят генплан. Согласно документу, здесь может быть построено до 600 тыс. кв. м жилья. Главное, во время освоения территорий не повторить печальный опыт строительства новых кварталов пригородов Петербурга, считает глава администрации поселения Сергей Беляков. ➔

– По всей стране наблюдается снижение объемов ввода жилья. Коснулась ли печальная тенденция вашего поселения?

– Начиная с 2014 года у нас ежегодно вводилось 7-10 тыс. кв. м жилых площадей, и 2016 год не должен сильно отличаться от прошлогодних показателей. В этом году работы вели четыре компании. «Навис» строит малоэтажный ЖК «Итальянский квартал», «ЛОСК-1» – ЖК «Оранж», «СДС-Инвест» завершает строительство трехэтажного ЖК «Молодежный квартал», а «Финрантастрой» сдал девятиэтажный ЖК «Дом в Романовке».

– Новые компании хотят у вас строить?

– Да. Еще в 2011 году в Романовском сельском поселении был утвержден генплан. Согласно документу, примерно на 200 га планируется построить 500-600 тыс. кв. м жилья. Сейчас на территории поселения разрабатываются проекты планировки межевания земельных участков, которые находятся в собственности у нескольких застройщиков. Это «ГлавСтройКомплекс», в собственности у которого 50 га. Инвестор думает построить здесь 156 тыс. кв. м 5-9-этажных домов для 5,7 тыс. новоселов. Здесь также планируется построить школу на 550 мест и два детских сада на 700 мест.

Компания «Навис» планирует продолжать работать у нас с проектом ЖК «Итальянский квартал». Мы рады новым инвесторам, однако строительству новых кварталов мешают проблемы с инженерными коммуникациями.

– Какие?

– Связанные с водоснабжением и водоотведением. Сейчас мощность водопотребления составляет 2 тыс. кубометров в сутки. На такой же объем рассчитаны и очистные сооружения. Но этих мощностей не хватает, в связи с чем началось строительство нового водопровода Всеволожск – Романовка. Он включает в себя реконструкцию насосной станции, установку новых резервуаров. Но даже новый водопровод не сможет обеспечить потребности новых кварталов. Поэтому инвесторов сейчас сдерживает отсутствие инженерии. В связи с этим необходимо разработать проект расширения объектов водоснабжения. С электроснабжением и газификацией у нас более благоприятная ситуация.

– Часто сдерживающим фактором для инвесторов является строительство социальной инфраструктуры. В Романовке были такие прецеденты?

– Пока застройщики у нас за свой счет не строили ни школ, ни детских садов. Еще до их прихода, с 2006 года, в дошкольных учреждениях начали появляться очереди. В Романовке есть один детсад на 250 мест. Очередь в ДДУ сейчас составляет 260 детей. В 2015 году началось строительство детского сада на 280 мест на средства муниципального, областного и федерального бюджетов. Сейчас объект готов на 60%: заканчивается строительство второго этажа, почти все коммуникации под-



ведены, начались работы по устройству кровли. К сентябрю 2017 года, думаю, его уже откроем. Что касается образовательных учреждений, то у нас в поселении есть школа на 650 человек, в которой сейчас учатся 640 детей.

– Пока соцобъекты в поселении строили за бюджетный счет. Но Романовка вошла в «красную» зону программы «Светофор», по которой участие девелоперов в строительстве соцобъектов стало обязательным. Как будете дальше работать с застройщиками?

Еще в 2011 году в поселении был утвержден генплан. Согласно документу, примерно на 200 га планируется построить 500-600 тыс. кв. м жилья

– В нашем генплане учтено необходимое количество школ, детсадов и объектов соцкультбыта и спорта для комфортного проживания будущих жителей. При согласовании проектов планировки территорий, конечно, их наличие будет обязательным и без них ППТ утверждаться не будут. Они будут возводиться за счет инвесторов.

– А как сами инвесторы на это смотрят?

➔ справка

Число местных жителей в Романовском сельском поселении за последние восемь лет возросло на 1 тыс. человек и сейчас составляет более 8 тыс. В состав поселения входят шесть населенных пунктов: пос. Корнево, д. Лепсари, пос. Романовка, пос. Углово, местечко Углово и д. Углово. Административным цент-

ром является пос. Романовка, расположенный в центральной части района на 13-м км автодороги А-128 (Дорога жизни), в 3 км к востоку от г. Всеволожск. Областные власти неоднократно заявляли о том, что дорожная ситуация на выезде из Всеволожского района остается одной из самых болевых точек области.

– Во Всеволожском районе уже есть примеры положительного сотрудничества властей с застройщиками. Только в этом году в Мурино, Кудрово открылись две большие школы. Поэтому в этом смысле мы Америку не откроем, и наши застройщики пойдут по протоптанному пути.

– Насколько развито в поселении ИЖС?

– Ежегодно в поселении сдается 2-3 тыс. кв. м индивидуальных жилых домов. Однако на территории поселения почти не осталось земель под эти нужды – неразграниченных участков

почти нет. Поэтому как будет дальше обстоять дела в этом направлении, будет зависеть от частных собственников, которым принадлежат участки.

– Что привлекает девелоперов и покупателей жилья в поселении?

– Во-первых, это близость к Петербургу. Здесь есть железнодорожное сообщение – платформа «Романовка», а также регулярное автобусное сообщение с Петербургом

и Всеволожском. Во-вторых, цена на жилье. «Квадрат» у нас стоит от 43 до 55 тыс. рублей. Ну и конечно, хорошие места отдыха: есть несколько озер, а до Ладожского всего 20 км.

– Однако транспортная доступность в последнее время снизилась. Движение по Дороге жизни стало очень загруженным.

– Согласен, в последние 2-3 года автомобильный поток увеличился вдвое. Раньше дорога до Всеволожска занимала 4-5 минут, теперь 25. Для того чтобы разгрузить магистраль, совместно с областными властями разрабатываем два варианта решения этой проблемы. Первый – северная объездная дорога вокруг Всеволожска, которая пойдет параллельно Дороге жизни, от усадьбы «Приютино» до пос. Углово. Второй – двухуровневая развязка в районе Румболово и дороги в обход пос. Романовка. Дорога пройдет по территории, где планируется строительная активность.

В целом же на содержание и ремонт улично-дорожной сети в этом году мы потратили порядка 8 млн рублей из муниципального и областного бюджетов. Всего в собственности поселения находятся 54 км дорог.

– Как в поселении реализуется программа переселения из ветхого и аварийного жилья?

– Первый ее этап мы завершили в 2013 году – расселили семей из пяти небольших домов в новый трехэтажный дом в местечке Углово. В процессе строительства были проблемы с подводкой инженерных коммуникаций и газопровода. В итоге их удалось решить, и дом построили за полтора года.

Сейчас по этой программе мы расселяем два дома в д. Лепсари и д. Корнево, жильцы которых переедут в Романовку. Там с июля этого года возводится трехэтажный дом. Сейчас возводится фундамент, подводится инженерия. В следующем году планируем его полностью достроить.

– И последний вопрос. Как в будущем должно развиваться поселение?

– Мне бы очень хотелось, чтобы с новым строительством не появилось гетто, как это случилось в пригородах Петербурга. Мы сельский населенный пункт, и надо его развивать, не противореча этому статусу: сохранять невысокую этажность и плотность. Также нужно решать вопросы инженерной и транспортной инфраструктуры. Сегодняшние планы планировки территории все это учитывают и, думаю, позволят разгрузить ситуацию.

цифра

100 млн

рублей – размер годового бюджета в Романовском сельском поселении

В возврате отказано

Максим Еланский / Строительная компания «Онега-Плюс» не смогла вернуть 60 млн рублей, перечисленных городу как плату за разрешение на строительство автосалона на Дальневосточном пр. Сам объект недвижимости не был возведен. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался удовлетворять иск ООО «Онега-Плюс» к Комитету имущественных отношений города. В его рамках строительная фирма требовала от городской структуры возврата 60 млн рублей по договору аренды земельного участка.

Судебный спор касается территории в 7 га на Дальневосточном пр. севернее Киновеевского кладбища. Участок «Онега-Плюс» был предоставлен городом по инвестиционному договору в 2005 году под строительство автосалона площадью в 12 тыс. кв. м. Управлять им собиралась сама строительная компания. В рамках соглашения инвестор перечислил городу 60 млн рублей на развитие городской инфраструктуры.

Автосалон должны были построить к 2008 году. Однако к обозначенному сроку он так и не появился. Городские чиновники несколько раз продлевали инвестиционный договор – вплоть до 2013 года, но объект не был возведен. В декабре 2014-го в одностороннем порядке Смольный расторг договор с компанией.

Спустя два месяца «Онега-Плюс» в письме к КИО (КУГИ) сообщила, что не согласна с принятым городом решением, и потребовала возврата ранее перечисленных 60 млн рублей, так как объект не был построен. В заявлении отмечалось, что автомобильный салон не был построен по причине невыполнения взятых на себя обязательств ПАО «Ленэнерго» по технологическому присоединению к электрическим сетям. Полюбовно претензии стороны не решили, и в этом году они начали рассматриваться уже в судебной плоскости.

В резолюции арбитражного суда отмечается, что обязанность инвестора по перечислению в бюджет Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры представляет собой инвестиционное условие и по своей сути является платой за предоставление инвестору права на заключение договора. Неисполнение «Ленэнерго» своих обязательств не влияет



Фото: Никита Крючков



Участок непостроенного автосалона несколько лет надежно закрыт забором

на порядок исполнения договора, заключенного между компанией и городом, и не изменяет его условий. Стоит добавить, что в настоящее время «Онега-Плюс» также судится с «Ленэнерго». Арбитражный суд уже вынес решение в пользу строительной компании о взыскании с энергетиков 48 млн рублей. В октябре будет рассматриваться иск к «Ленэнерго» о взыскании еще 8 млн рублей.

По мнению юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Елены Ивкиной, шансов возвращения денежных средств по иску «Онега-Плюс» к Смольному было немного, так как эти деньги – альтернатива арендной плате за пользование участком. «С этим был согласен и инвестор, подписывая контракт. Если бы власти Петербурга были причастны к срыву проекта, его блокированию, то инвестор мог бы потребовать возмещение вреда», – считает специалист.

Отметим, что автосалоны как объекты недвижимости периодически становятся

участниками судебных тяжб. Наиболее громкое дело последних лет – банкротство крупнейшего автодилера РРТ. Альфа-Банк с прошлого года банкротит автохолдинг «Лаура», в том числе компанию «Союз-Строй», непосредственно занимавшуюся строительством новых автосалонов. Также год назад петербургский стройнадзор через суд пытался признать самостроем закрытый паркинг автосалона Volkswagen на Петроградской наб. компании «Сигма-Моторс».

цифра

7 га

на Дальневосточном пр. стали предметом спора компании «Онега-Плюс» и властей Петербурга

тендеры

➔ **СПб ГУП «Пассажиравтотранс» выбрало подрядчика реставрации доходного дома Пастухова**, расположенного по адресу: ул. Комсомола, 12. В здании расположена медсанчасть предприятия. В 2001 году объект включен КГИОП в Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. Победителем конкурса признано ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» с предложением 300,8 млн рублей. Изначальная стоимость контракта была 305,4 млн рублей. Техзадание предусматривает обширный комплекс работ: реставрацию парадной лестницы с вестибюлем, дубовых окон и дверей по старым образцам, лепного декора, воссоздание утрат чугунных литых элементов, дубовых перил, дубовой резьбы, изготовление с обжи-

гом и установку изразцов, остекление плафонов световых фонарей, устройство слуховых окон на кровле. Компания обещает выполнить работы за 830 дней.

➔ **ГУП «ТЭК СПб» объявило конкурс на выбор подрядчика реконструкции теплосети в Красногвардейском районе.** Как следует из техзадания, реконструкции подлежат магистральная тепловая сеть вдоль пр. Энергетиков от ТК-6 у пр. Маршала Блюхера до ТК-11 за Стасовой ул. с пересечением названных магистралей. Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению полного комплекса работ от строительства и монтажа до пуска наладки и испытаний. Общая протяженность сети – 1010 м, схема – двухтрубная, прокладка – подземная канальная, бесканальная, футляра. Источник

теплоснабжения – 4-я Красногвардейская котельная на Екатерининском пр., 7. Стоимость контракта составляет 201,9 млн рублей. Прием заявок завершится 11 октября, торги состоятся 12 октября. Договор заключается до 15 октября 2018 года.

➔ **ГУП «Петербургский метрополитен» проводит конкурс на модернизацию системы управления эскалаторами.** Как следует из техзадания, модернизации подлежат 13 подъемников на четырех станциях метро: «Проспект Просвещения», «Озерки», «Черная речка» и «Пролетарская». Предстоит заменить морально и физически устаревшее оборудование релейно-контакторной системы управления на систему шкафного типа на современной элементной базе с применением микропроцессорной техники, преобразователи частоты

и кабину оператора. Стоимость работ определена в 127 млн рублей. Заявки принимаются до 18 октября, победитель станет известен 27 октября. Сроки работ – с 1 февраля 2017 года по 30 марта 2018 года.

➔ **ФКУ «Управление автомобильной магистрали Санкт-Петербург – Мурманск ФДА» информирует о конкурсе по выбору подрядчика строительства и реконструкции участка автодороги А-121 «Сортавала» с 424 по 445 км.** Дорога рассчитана на две полосы со скоростью движения 100 км/ч. Предусмотрено строительство 30 водопропускных труб, моста протяженностью 50 м, скотопрогона и 11 примыканий. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 3,7 млрд рублей. Заявки принимаются до 7 октября, аукцион состоится 13 октября.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** согласился с исковыми требованиями ЗАО «ЭРА-Инжиниринг» к ООО «СтройНефтеГазСервис». В его рамках с ответчика взыскивалось 34 млн рублей. В 2013 году стороны между собой заключили договор, согласно которому ЗАО «ЭРА-Инжиниринг» должно было выполнить субподрядные работы по поставке и монтажу спецоборудования. Общая сумма контракта составляла 530 млн рублей. Однако работы подрядчиком полностью оплачены не были. Это второй круг тяжбы сторон. Год назад иск «ЭРА-Инжиниринг» уже был удовлетворен судом первой, а затем второй инстанции. Однако кассационный суд по жалобе ответчика вернул его на новое рассмотрение. Отметим, что с июня текущего года в СНГС введена процедура наблюдения. Первым инициатором ее ввода стало ООО «Группа «Стим».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** удовлетворил иск ПАО «Банк БФА» к ПАО «Ленэнерго». В его рамках кредитная организация требовала выплаты от сетевой организации 22 млн рублей как долга по договору подрядных работ. Из материала дела следует, что задолженность перешла к банку в качестве отступного от ООО «ПСК «Электропроект». Данная организация выполняла подрядные работы по технологическому подосединению помещений одной из компаний по адресу: Загородный пр., 12, лит. А. Заказчик работ – «Ленэнерго» – полностью не рассчитался с подрядчиком, при этом акты приемки работ были подписаны им без замечаний. В связи с тем что ответчик не предоставил доказательств выполнения своих обязательств, арбитраж поддержал сторону истца.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** принял к рассмотрению жалобу КГИОП на решение суда первой инстанции по тяжбе с ФКУ «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений Министерства обороны». Городское ведомство требовало от Минобороны в течение 24 месяцев произвести работы по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом Ремесленного женского приюта», расположенного по адресу: г. Пушкин, Набережная ул., 3, лит. А. Ранее арбитраж первой инстанции отказался выносить решение по иску КГИОП к военным из-за несоблюдения допретензионного срока урегулирования спора.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** удовлетворил иск жилищно-строительного кооператива № 1248 к ООО «ИЖ-РТ» и ООО «Икел». В его рамках ЖСК, управляющий домом № 16, корп. 1, по пр. Непокоренных, требовал от ответчиков привести фасад здания в первоначальное состояние. «ИЖ-РТ» является собственником помещения на первом этаже данного жилого дома, «Икел» – арендатором, открывшем в нем салон красоты. Без согласования с ЖСК, где салон заработал, был изменен цвет фасада здания, смонтированы рекламные конструкции. Арбитраж обязал «ИЖ-РТ» своими силами и за свой счет привести в первоначальное состояние фасад, демонтировать рекламные конструкции и снять в помещении навесной потолок.

Частники поддержали рынок газобетона

Федор Резкин / Начало года оказалось провальным для производителей газобетона. Существенную поддержку рынку оказал рост заказов от частных клиентов и позволил компаниям надеяться на лучшее. ➔

В Петербурге и Ленинградской области работают пять региональных производителей: «ЛСР. Стеновые материалы», Н+Н, «ЕвроАэроБетон», «211 КЖБИ» и «СтройКомплект». Лидирующее положение на рынке занимают «ЛСР. Стеновые материалы» и Н+Н. На двоих компании контролируют свыше 50% рынка.

Основная часть произведенного в регионе газобетона реализуется как в Петербурге и Ленинградской области, так и по всему Северо-Западу, незначительные объемы поставок осуществляются в Москву. В скором времени отечественный газобетон начнет продаваться в Прибалтике и Финляндии.

По данным Группы ЛСР, в первом полугодии емкость рынка газобетона в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизилась на 5% в сравнении с аналогичным периодом 2015 года и составила около 430 тыс. куб. м. «Мы оцениваем объем рынка в этом году примерно в 1 млн куб. м, многое будет зависеть от динамики IV квартала. Если основываться на текущей ситуации, объем потребления по сравнению с прошлым годом снизится незначительно, порядка 5-6%», – говорит генеральный директор ООО «Н+Н» Нина Авдюшина.

Причиной падения рынка заместитель генерального директора по строительным материалам Группы ЛСР Василий Кострица видит в сокращении числа новых проектов и замедлении темпов высокоэтажного строительства. «Вместе с тем существенную



Фото: Никита Крючков



С начала года цены на газобетон выросли на 10%

поддержку рынку оказал рост заказов от частных клиентов: применение газобетона при строительстве загородного дома существенно дешевле большинства альтернатив, поэтому спрос на продукцию среди таких клиентов остается на высоком уровне», – добавляет Василий Кострица.

«В этом году на рынке газобетона ситуация развивается непросто и динамично. Если в начале года присутствовал некоторый пессимизм, то уже с марта спрос начал постепенно расти, а в летний период потребность в продукции уже превышала

возможности местных производителей», – добавляет Нина Авдюшина.

Падение спроса сопровождалось ростом себестоимости продукции: выросли цены на цемент и услуги монополий. Активизация спроса со стороны частных и локальный дефицит, связанный с временной остановкой ряда заводов, привели к росту цен на газобетон до 10%.

«С конца прошлого года выросли цены на основные сырьевые материалы – цемент, песок, гипс, а также транспортировку сырья и готовой про-

дукции, по некоторым категориям материалов, необходимых для производства газобетона, стоимость увеличилась на 20 и даже 30%. Естественно, в такой ситуации производители газобетона были вынуждены повышать цены. Но даже несмотря на это газобетон по-прежнему остается наиболее экономически эффективным материалом для строительства», – рассказывает Нина Авдюшина.

«Для производителей 2016 год станет довольно непростым. Состояние строительной отрасли оказывает негативное влияние на рынок строительных материалов, и сокращение спроса ведет к ужесточению конкурентной борьбы между производителями. По нашим прогнозам, эта тенденция сохранится до конца 2016-го и будет продолжаться в 2017 году», – считает господин Кострица. По мнению эксперта, поддержать рынок газобетона поможет восстановление рынка жилищного строительства и дальнейшее развитие частного домостроения.

КСТАТИ

В себестоимость газобетона включена стоимость цемента, извести, песка, воды, алюминиевой пудры или паст, выступающих в качестве газообразователя. Все материалы, кроме последнего, производятся в России и валютного влияния не испытывают, а доля импортного газообразователя в производстве газобетона крайне мала.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Во исполнение закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации:

«Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Модернизация трамвайных линий в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга».

Заказчик подготовки документации:

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, д. 9, лит. А.

Адрес фактического местонахождения: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, д. 9, лит. А., тел. 576-12-43.

Проектная организация:

ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзаптехнология».

Адрес: 196084, Санкт-Петербург, Малая Митрофаньевская ул., д. 4, лит. Л, тел. 368-29-16.

Градостроительная экспозиция открыта с 28.09.2016 по 26.10.2016 в холле 1-го этажа здания администрации Красногвардейского района по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, с понедельника по четверг с 10.00 до 18.00, в пятницу с 10.00 до 17.00, суббота, воскресенье – выходной.

Публичные слушания состоятся **26 октября 2016 года в 11.00** по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

Аргументированные предложения и замечания принимаются в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 105/106, и по электронной почте tukrgv@tukrgv.gov.spb.ru в течение 4 дней после проведения публичных слушаний (тел. для справок: 576-86-74, 576-86-54, 576-86-46). В выходные дни предложения и замечания принимаются по электронной почте tukrgv@tukrgv.gov.spb.ru.

Проект планировки территории объекта «Модернизация трамвайных линий в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга»



ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Во исполнение закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по документации:

«Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Развитие территорий инфраструктуры, обеспечивающей подключение комплекса «Ладожский вокзал» к УДС Санкт-Петербург (2-я очередь. 4ПК. Гранитная ул.)».

Заказчик подготовки документации:

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, д. 9, лит. А.

Адрес фактического местонахождения: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, д. 9, лит. А., тел. 576-12-43.

Проектная организация:

ООО «ЛСР-Строй».

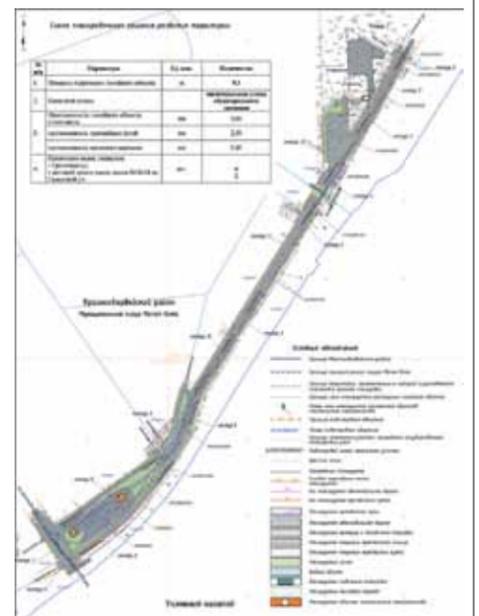
Адрес: 191186, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 1/4, тел. 385-61-01.

Градостроительная экспозиция открыта с 28.09.2016 по 26.10.2016 в холле 1-го этажа здания администрации Красногвардейского района по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, с понедельника по четверг с 10.00 до 18.00, в пятницу с 10.00 до 17.00, суббота, воскресенье – выходной.

Публичные слушания состоятся **26 октября 2016 года в 13.00** по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

Аргументированные предложения и замечания принимаются в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 105/106, и по электронной почте tukrgv@tukrgv.gov.spb.ru в течение 4 дней после проведения публичных слушаний (тел. для справок: 576-86-74, 576-86-54, 576-86-46). В выходные дни предложения и замечания принимаются по электронной почте tukrgv@tukrgv.gov.spb.ru.

Проект планировки территории объекта «Развитие территорий инфраструктуры, обеспечивающей подключение комплекса «Ладожский вокзал» к УДС Санкт-Петербурга» (2-я очередь. 4ПК. Гранитная улица)»



**24 сентября отметил свой День рождения
Андрей Юрьевич Молчанов, президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)**

Уважаемый Андрей Юрьевич!

От себя лично и от имени саморегулируемых организаций Северо-Западного Федерального округа поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваши энергия и настойчивость, целеустремленность, работоспособность, умение найти верное решение самых сложных вопросов – истоки Вашего заслуженного авторитета. Вы умеете увлечь людей, сплотить и сделать их единомышленниками. Пусть эти качества позволят воплотить в реальность самые смелые идеи и сделать доступными любые вершины. Здоровья и процветания, тепла и счастья Вам и Вашим близким.

*С уважением, координатор Ассоциации
«Национальное объединение строителей» по СЗФО А.Г. Леонова*

Уважаемый Андрей Юрьевич!

От имени строительных саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга примите поздравления по случаю Дня Вашего рождения!

Преданность своему делу, взвешенность и твердость принимаемых решений, открытость к диалогу – за всем этим, несомненно, стоит личность сильного и эффективного руководителя.

Убеждены, что Ваша инициативность и грамотная скоординированная политика были и будут основой для решения многих непростых задач, стоящих сегодня перед инвестиционно-строительным комплексом России.

Желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и успехов в Вашей нелегкой, но чрезвычайно важной для страны работе на посту президента Ассоциации «Национальное объединение строителей». Уверены, что высокая ответственность и профессионализм позволят Вам и в дальнейшем добиваться только отличных результатов!

*Координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по г. Санкт-Петербургу А.И. Белоусов*

**Уважаемый
Андрей Юрьевич!**

**Примите самые искренние
поздравления с Днем рождения!**

**Вы – человек амбициозных идей и смелых
проектов. Деятельность Вашей компании
обеспечивает здоровую конкуренцию
и держит в тонусе рынок.**

**Желаем Вам успешной реализации всех
Ваших проектов – девелоперских
и благотворительных, оптимизма,
бодрости, поддержки Ваших соратников
и семейного благополучия.**

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН**

Коллектив ГК «Эталон»

РЕКЛАМА

**СР
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
РЕСУРС**

Уважаемый Андрей Юрьевич!

От имени Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» и от себя лично сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш профессиональный потенциал блестяще реализован в признанных бизнес-проектах и в общественно-политической сфере. Ваш личный вклад в развитие строительного комплекса и российских городов трудно переоценить. Искренне надеюсь, что Ваша компетентность, неиссякаемая энергия и личностный подход к делу будут и дальше служить надежной опорой стабильного развития строительной отрасли в интересах предпринимательского сообщества и России!

Желаю Вам благополучия и мира в семье, крепкого здоровья, верных соратников и дальнейших профессиональных успехов!

*Президент Союза «Строительный ресурс»,
генерал-майор внутренней службы в отставке,
кандидат технических наук
Виктор Валентинович Кривошонок*

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

**АКЦИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ
С 1 ОКТЯБРЯ ПО 30 НОЯБРЯ**

**ПЕЧАТНАЯ
ВЕРСИЯ**

**ЭЛЕКТРОННАЯ
ВЕРСИЯ**

16+

УДОБНО

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

специальные пакетные предложения для новых и постоянных клиентов

ВЫГОДНО

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

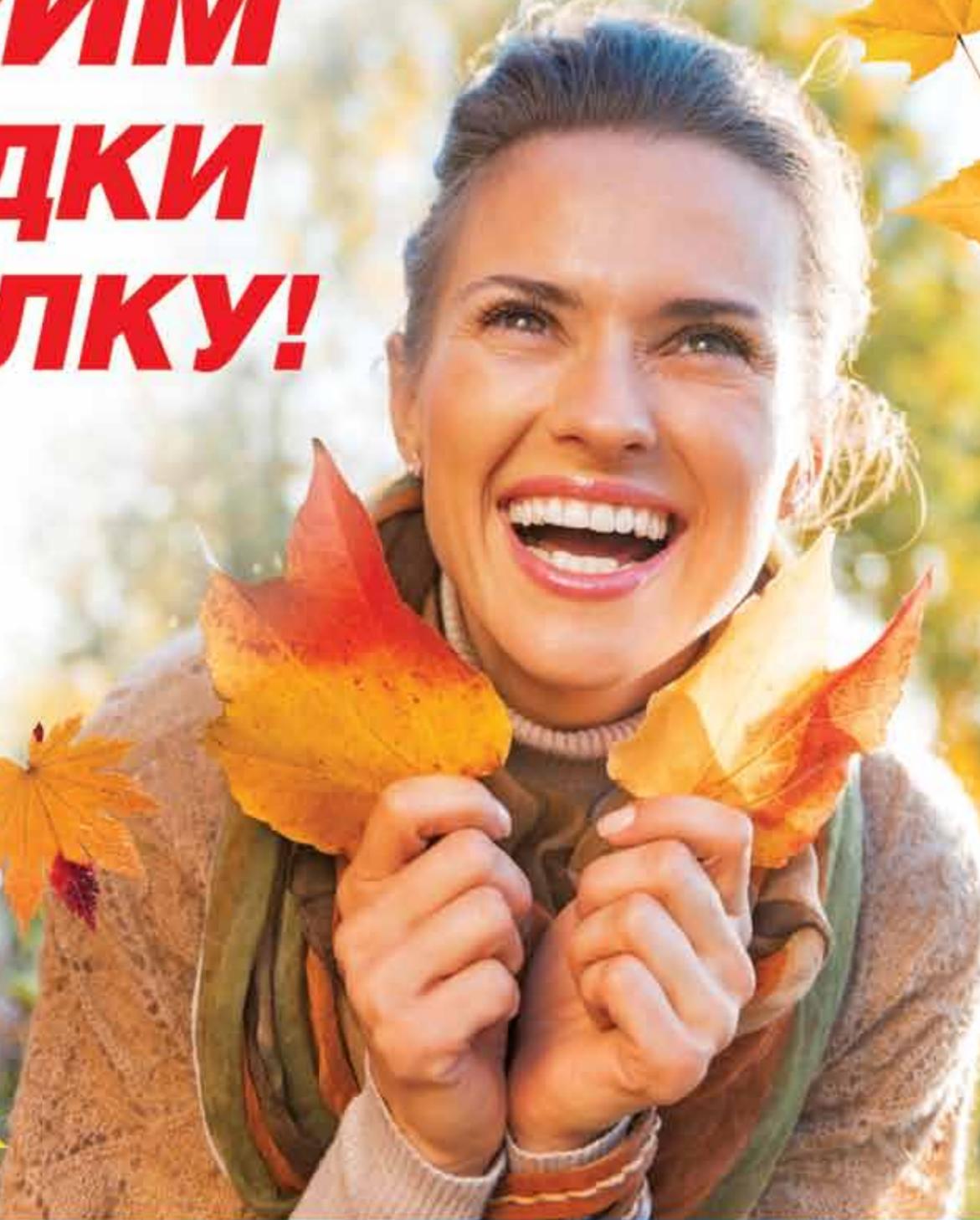
**Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК**

РЕКЛАМА

КВАРТИРЫ В НОВЫХ ДОМАХ

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС - 17 лет!

**ДАРИМ
СКИДКИ
и ОТДЕЛКУ!**



www.cds.spb.ru

БК СТАНДАРТ
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

320·12·00

*Акция действует до 31.10.2016 по адресам: ЛО, п. Бугры, Центральное, стр. поз. № 1, стр. поз. № 2. Информацию об условиях акции, порядке ее проведения, проектной декларации можно узнать на сайте www.cds.spb.ru. Застройщик ООО "БалтИнвестГрупп".