



Интервью стр. 7

Беслан Берсиров:

«Рынок полон креативных идей, но культура строительства – хромает»



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается с 2002 года
№ 20 (766)
10 июля 2017 года



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

Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

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

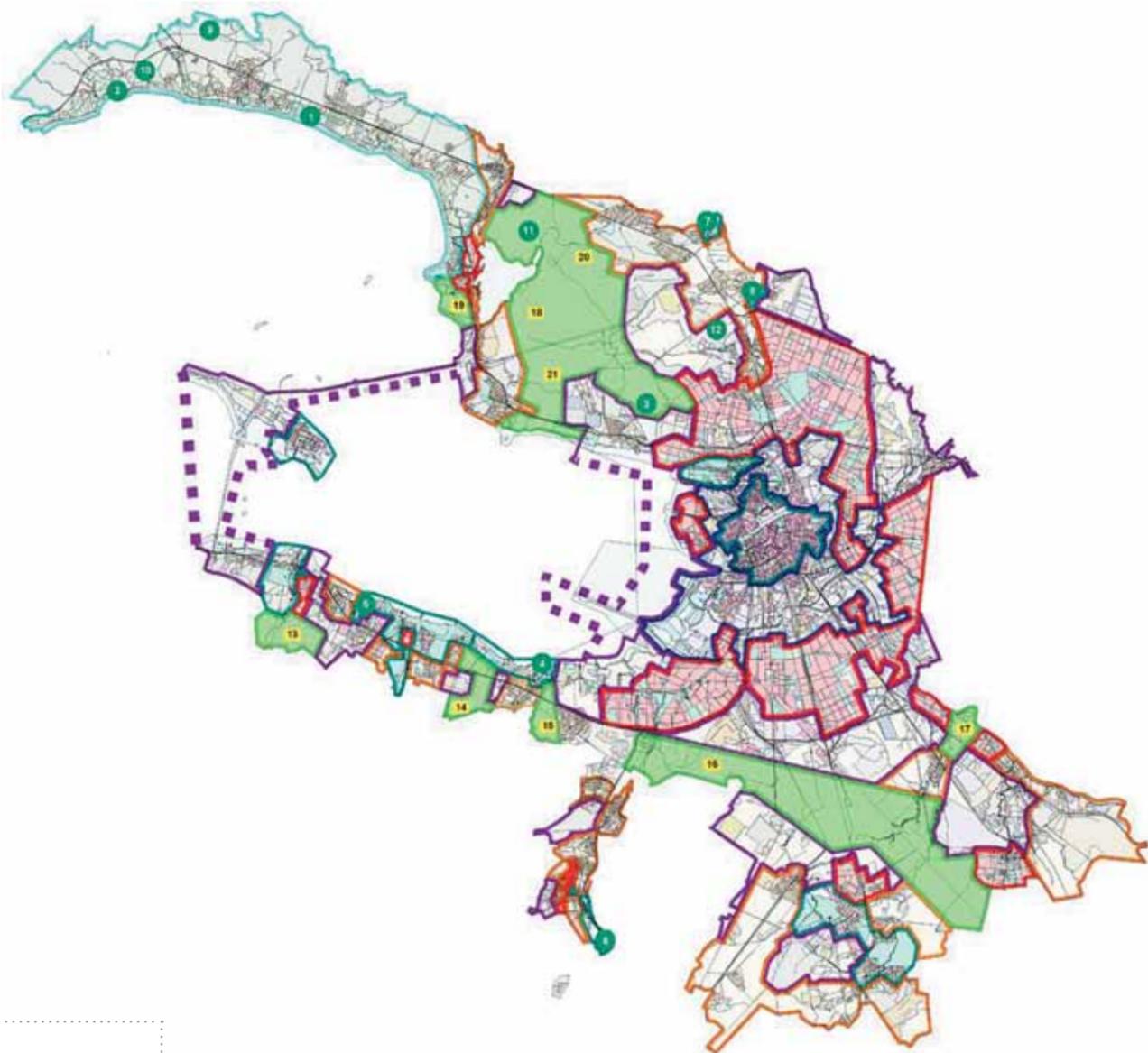
ООО «Лис»

СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- ✓ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ,
- ✓ КОМПЛЕКСОВ СВЯЗИ,
- ✓ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ВОДОСНАБЖЕНИЯ.

<http://www.лис-спб.рф> | <http://www.companylis.ru>

194352, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 54, лит. А, пом. 4Н
тел. (812) 517-06-83, e-mail: ooo.lis@mail.ru



Поправки сделаны

Правительство Петербурга утвердило новые Правила землепользования и застройки. В документе актуализированы границы объединенных зон охраны памятников и их защитные зоны, сформулированы новые требования к апарт-отелям и расширен перечень территорий, которые власти хотят отдать под КУРТ. (Подробнее на стр. 2)

КОМФОРТ МОНТАЖ

СРОЧНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

- инженерные системы, трубопроводы
- запорная, балансирующая арматура
- приборы учета воды и теплоэнергии общедомовые и квартирные от ведущих производителей

197375, Санкт-Петербург, ул. Автобусная, 5
тел. 8 (812) 303-01-77
santeh@comfort-montage.ru
www.комфорт-монтаж.рф

ПРАЙМ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

МЫ НЕ СТРОИМ ВОЗДУШНЫЕ ЗАМКИ. МЫ ВОПЛОЩАЕМ МЕЧТЫ В РЕАЛЬНОСТЬ

ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

+7 (812) 401-42-01
WWW.SK-PRIME.SU

группа компаний РАЗВИТИЕ

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: Ольга Кантемирова
E-mail: kanteмиrova@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: Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Анастасия Деме, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

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, Артём Сироткин, Майя Сержантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел распространения:
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

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 рубрике «Достижения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

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

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 85

Подписано в печать по графику 07.07.2017 в 17.00

Подписано в печать фактически 07.07.2017 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, 2016 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата номера



Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

«Можно поздравить команду ВТБ. А то, что Смольный сдержал обещание – редкая позитивная история в наше непростое время».

Подробности на стр. 3



Цифра номера

920 млрд рублей –

объем онлайн-торговли в России по итогам 2016 года

Подробности на стр. 8

Поправки сделаны

Михаил Светлов / Правительство Петербурга утвердило новые Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). В документе актуализированы границы объединенных зон охраны памятников и их защитные зоны, сформулированы новые требования к апарт-отелям и расширен перечень территорий, которые власти хотят отдать под КУРТ. ➔

Поправки в ПЗЗ Смольный утвердил на прошлой неделе. Всего было подано более 600 поправок в документ, но утвердили около 170 из них. Сюрпризом для рынка итоговый документ не стал. Он узаконил границы объединенных зон охраны памятников, режимы использования земель, попадающих в эти границы, и защитные зоны объектов культуры. ПЗЗ также уточняют формулу расчета средней высоты зданий в обжитых кварталах и расчет коэффициента использования территории, если в здании разместится социальный объект.

В ПЗЗ также содержатся и новые требования к апарт-отелям. До сих пор они строились по гостиничным нормам. Но в новой редакции ПЗЗ для них введено ограничение: если в таком объекте более 50% «апартаментов» с кухнями (кухней считается помещение, где есть плита), их приравнивают к жилью по нормам соцкультбыта, зелени, парковок и детских площадок.

Опрошенные участники рынка эту инициативу восприняли спокойно, отметив, что и так строят такую инфраструктуру.

«Апартаменты – новый формат недвижимости. Этот рынок формируется, он в постоянном развитии. Думаю, будут и другие законодательные изменения.

Что касается этой, то она правильная. Если объект используется для длительного проживания семей с детьми, социальная инфраструктура там должна быть обязательно», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Еще одна важная поправка, зафиксированная новой редакцией ПЗЗ, касается территорий комплексного устойчивого развития (КУРТ). Город выбрал 14 территорий, для которых власти будут вправе установить свои расчетные показатели обеспеченности социальными объектами и другой инфраструктурой. Перечень таких территорий с начала года расширен почти в три раза. Зимой участков под КУРТ было только пять. Два из них (земли бывшей воинской части в Красносельском районе и бывшего золотвала на пр. Косыгина) предложил включить в программу город. А еще три территории – земли собственников (квартал в районе Лиговского проспекта и участки в Горской и около Пушкина, которые принадлежат Фонду РЖС).

Теперь в список добавили 9 новых адресов. В него попали три территории в Петродворцовом районе, два квартала в районе Обводного канала, территория между аэропортом «Пулково» и Дудергофским ручьем, а также земля в Сестрорецке,

Петро-Славянке и Ново-Ковалево. Инициаторами включения этих территорий в программу КУРТ выступили, в основном, районные администрации. Застройка этих участков начнется после разработки ППТ. Инициаторами этой работы должны выступить собственники земли.

«Пока не понятно, как будет вестись эта работа. Но определенные под КУРТ участки имеют инвестиционный потенциал. Особенно те, что находятся ближе к историческому центру», – говорит директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев.

➔ справка

КУРТ – это новый градостроительный механизм, который появился в Градкодексе в этом году и дополнил уже прописанные там механизмы реновации и комплексного освоения территории (КОТ). Он предполагает детальное планирование развития территории, в том числе определение нагрузки на застройщика в плане строительства инфраструктуры. Участники рынка говорят, что в их работе этот механизм ничего принципиально не изменит, но упорядочит рынок, узаконив те отношения между властью и бизнесом, которые сейчас возникают по доброй воле сторон.

«КрашМаш» расширил фронт работ

Михаил Светлов / Демонтажная группа «КрашМаш» занялась строительством. Уже в этом году компания построит первый торгово-офисный комплекс в поселке Кузьмоллово Ленобласти. Инвестиции в проект эксперты оценивают в 100-150 млн рублей с учетом покупки земли.

У группы «КрашМаш», одного из крупнейших федеральных игроков рынка демонтажа, появилась дочерняя строительная компания «Дипломат». Ее возглавил вице-президент «КрашМаша» по развитию Денис Полищук. Он сообщил, что компания уже приступила к реализации дебютного проекта. На участке площадью 1,8 га в поселке Кузьмоллово (на пересечении Ленинградского шоссе и ул. Рядового Иванова), который «КрашМаш» купил два года назад, началось строительство торгово-офисного комплекса с паркингом на 34 машины. Площадь объекта составит 2,9 тыс. кв. м. Инвестиции в проект не раскрываются, но по

оценке экспертов, они могут составить 100-150 млн рублей, в зависимости от стоимости участка. Большую часть помещений в торгово-офисном комплексе «Дипломата» займет торговля. Но последние этажи отдадут под офисы. «По плану, мы должны сдать объект уже в ноябре этого года. Параллельно подыскиваем арендаторов, поскольку наша цель – сдать объект в аренду и в дальнейшем им управлять», – сообщил Денис Полищук.

Решение демонтажной группы заняться строительством он объяснил тем, что у компании есть свободные деньги (она сейчас реализует 22 крупных демонтажных проекта в Москве и регионах), которые решили эффективно инвестировать. «Мы планируем строить и другие торгово-офисные объекты на границе Петербурга и Ленобласти. Участок под следующий уже купили во Всеволожском районе. Возможно, в будущем мы создадим сеть таких объектов под единым брендом», –

добавил Денис Полищук. Эксперты говорят, что окупить вложения в дебютный проект инвестор сможет довольно быстро – за 6-8 лет. «По мере развития прилегающих к городу территорий, а тем более, зоны Мурино-Девятикино, здесь стали появляться большие торговые комплексы («Prisma Новое Девятикино», ТРК «Парк Хаус») и небольшие торговые объекты для жителей новых кварталов. Но успех данному проекту обеспечат не только местные жители, которые будут ходить в магазины и арендовать офисы, но и транзитные покупатели», – говорит аналитик компании JLL в Санкт-Петербурге Ольга Березина.

➔ КСТАТИ

Рынок демонтажа Петербурга и Ленобласти за кризисный период по оборотам сократился в два раза. Основными заказчиками демонтажных услуг являются строительные компании, а они сейчас испытывают проблемы со спросом и свободными деньгами. Кроме того, Петербург практически заморозил программу строительства новых промышленных площадок, что тоже ударило по бизнесу демонтажников.

Выход на новый рынок стал для «КрашМаша» своеобразным антикризисным шагом, считают эксперты. «Рынок демонтажа в Петербурге за последние несколько лет практически прекратил свое существование, так как крупных объектов для демонтажа нет. Поэтому вполне естественно, что один из его лидеров переключил свою активность на рынок Москвы и регионов, а в родном городе занялся более понятным и менее рискованным девелопментом», – рассуждает руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских.

Ратушные перспективы

Михаил Светлов / Смольный выкупает помещения в деловом комплексе «Невская ратуша». Госконтракт на сумму более 14 млрд рублей с рассрочкой платежа на 10 лет был подписан губернатором Петербурга. Комитеты городской администрации переедут в новые кабинеты в ноябре. ➔

О том, что власти Петербурга и представители компании «ВТБ Девелопмент» (девелопер проекта МФК «Невская ратуша») подписали контракт о выкупе Смольным площадей в деловом комплексе в Дегтярном переулке, сообщило несколько источников. Но в открытом доступе не было документов и официальных заявлений сторон по поводу сделки. Известно, что стороны договорились о выкупе 95 тыс. кв. м помещений в рассрочку на 10 лет под 9,5%. Общая сумма, которую город потратит на площади в «Невской ратуше», составит 14,4 млрд рублей (включая НДС в размере 2,2 млрд рублей).

Изначально в бюджете города на этот год на выкуп помещений в «Невской ратуше» было зарезервировано 5 млрд рублей. Средства были предусмотрены в статье «Приобретение объектов недвижимости», в расходах Комитета имущественных отношений (КИО). После переговоров с инвестором расходы сократили до 3 млрд рублей.

В Смольном уже готовятся к переезду. Всего к перебазированию готовятся 8 комитетов: КИО, Комитет по инвестициям, Комитет по развитию туризма, Комитет по науке и высшей школе, Комитет по промышленной политике и инновациям, Комитет финансов, Комитет по государственному заказу, Комитет по развитию предпринимательства



Фото: Никита Крючков



Ожидается, что в «Невской ратуше» будут работать почти 3 тыс. чиновников

и потребительского рынка. Ожидается, что в «Невской ратуше» будут работать почти 3 тыс. чиновников.

Проект «Невская ратуша» стартовал в 2007 году при губернаторе Валентине Матвиенко. По условиям соглашения, которое заключили Смольный и инвестор проекта (ОАО «Банк ВТБ»), девелопер взял на себя обязательство построить на

6 га бывшего трамвайного парка в Дегтярном переулке административно-деловой квартал из трех очередей общей площадью 370 тыс. кв. м. А город обязался выкупить в первой очереди проекта 106 тыс. кв. м для размещения там комитетов Смольного. Полностью проект обещали завершить в 2018 году. Пока построена лишь его первая очередь (115 тыс. кв. м),

которую ввели в эксплуатацию зимой 2016 года.

Но перебраться туда команда Смольного не спешила. Команда нового губернатора Георгия Полтавченко с самого начала отнеслась к идее переезда скептически. И этот скепсис по мере роста дефицита бюджета только усиливался. Обсуждались альтернативные варианты использования здания – от переезда туда Правительства Ленобласти и федеральных структур власти, до передачи его под Дом технического творчества. Но желающих приобрести недвижимость «Невской ратуши» не нашлось. Поэтому Смольный был вынужден предусмотреть в бюджете средства на выплату инвестору. Но в результате переговоров выкупаемые площади сократились на 11 тыс. кв. м и появилась рассрочка платежа на 10 лет.

Участники рынка говорят, что заключение этой сделки – отличный исход дела как для города, так и для инвестора.

«Можно поздравить команду ВТБ. Они смогли реализовать задуманное, несмотря на кризис, смену власти и другие изменения в стране и городе. А тот факт, что Смольный сдержал обещание – редкая позитивная история в наше непростое время. Думаю, бизнес благодарен чиновникам за это», – рассуждает гендиректор «Петрополя» Марк Лернер.

КСТАТИ

Помещения и здания, которые освободятся в процессе переезда, город планирует выставить на торги Фонда имущества. Их уже рекламируют на рынке. И, по словам представителей Фонда, интерес к ним высок. Присматриваются к этим зданиям, в основном, фирмы, которые ищут помещения в центре города, а также отели. По расчетам экспертов Фонда, город сможет выручить от продажи этих активов до 10 млрд рублей.

Организатор **СПНД** САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПАРК НЕДВИЖИМОСТИ

2017

НОМИНАЦИИ КОНКУРСА

- 1 Номинации компаний**
 - «Стандарт качества»
 - За продолжительную безупречную работу компании на рынке недвижимости
 - За высокое мастерство и стремление к совершенствованию в профессиональной деятельности
 - Лучший дизайн сайта компании (самый красивый сайт)
 - Самая технологичная компания
 - Самая современная компания
 - Самая добрая компания
 - Лучшая группа компаний в социальных сетях
- 2 Личные номинации**
 - «Стандарт качества» (Лучший сотрудник компании)
- 3 Номинации СМИ**
 - Лучшее электронное СМИ
 - Лучшее печатное СМИ

18+

Спонсоры: E3 Group, СПЕЦИОЛ, КАМАЗИ ТРАСТ, ВСК, ПромСолБэнк, АСХ

Информационные спонсоры: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК, АСХ

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

<p>17 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> Технологии и материалы: Рынок металлопроката Малозэтажное строительство 	<p>31 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> Спецвыпуск ко Дню строителя и 90-летию Ленинградской области Опрос ко Дню строителя Точки роста: Гатчинский район
<p>24 июля</p> <ul style="list-style-type: none"> Приложение: Финансы и страхование Загородная недвижимость Коммерческая недвижимость Технологии и материалы: Изыскания Негосударственная экспертиза 	<p>7 августа</p> <ul style="list-style-type: none"> Спецвыпуск ко Дню строителя Опрос ко Дню строителя Градостроительство и архитектура Проектирование промышленных и общегражданских объектов

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

БЭСКИТ

- ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором «ИДС-1»

25-й год экспертной деятельности

<p>Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н тел.: (812) 272-44-15 (812) 272-54-42 e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru</p>	<p>Город-курорт Анапа, ул. Самбутова, д. 158, пом. 2, тел.: +7 (918) 640-36-55 e-mail: beskit-dnp@mail.ru</p>	<p>Воронеж ул. 9 Января, д. 180а, офис 2 тел.: +7 (906) 584-44-22 факс 8 (473) 26-19-143 e-mail: beskit-bam@mail.ru</p>
--	---	---

Свидетельство №СРО-П-012-006-06 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект»
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

От барьеров с препятствиями

Ольга Кантемирова / Власти Петербурга и Ленобласти продолжают работать над ускорением процедур, необходимых для получения разрешения на строительство. Однако к нововведениям оказались готовы не все девелоперы – документы в электронном формате подают лишь 6% заявителей. ➔

Об этом стало известно на Координационном совете Петербурга и Ленинградской области в сфере социально-экономического развития.

Как сообщил на Коорсовете заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин, власти Ленобласти разработали законопроект, расширяющий перечень объектов, не требующих получения разрешения на строительство. В него вошли газопроводы низкого давления, водопроводы, линейные объекты электроснабжения мощностью до 10 кВт, автомобильные дороги местного значения и частные дороги. «Нужны будут только документы землепользования и проектная документация. Тем самым мы уменьшим количество административных барьеров в градостроительной деятельности», – подчеркнул Михаил Москвин.

Рассмотреть законопроект в Заксобрании Ленобласти планируется осенью 2017 года. Эта инициатива осуществляется в рамках целевой модели регулирования и правоприменения «Получение разрешения на строительство», которую надо реализовать к 2021 году. Она включает в себя четыре основных задачи: получение технических подключений к сетям инженерно-технического обеспечения и заключение договоров техприсоединения в срок до 30 дней, прохождение госэкспертизы за 30 дней, получение градплана земельного участка за

15 рабочих дней и выдача разрешения на строительство максимум за 5 дней.

По мнению Михаила Москвина, областные власти столкнулись с рядом факторов, препятствующих достижению показателей целевой модели. В частности, несколько муниципалитетов Ленобласти не успели предоставить документацию, необходимую для разработки планировки территорий. Это схемы перспективного развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры. Данные отправили только 12 муниципалитетов из 18-ти.

На пути к достижению показателей целевой модели петербургские чиновники также столкнулись с проблемами. В основном они связаны с электронным документооборотом. Как сообщил начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Леонид Кулаков, до июля 2015 года строители подавали заявления непосредственно в службу Госстройнадзора, после – через МФЦ. «После того, как мы перешли на удаленный способ принятия заявлений, число положительных решений «поменялось местами» с отказами. Если раньше было 70% положительных решений, то теперь стало 70% отказов», – сказал Леонид Кулаков. Он объяснил такую статистику тем, что раньше при приемке документов специалист сразу указывал на ошибки. В МФЦ же смотрят не на качество документов,

а просто на их наличие. Именно поэтому зачастую строители передельывают заявления по пять-шесть раз, а потом «сдаются» и обращаются к юристам.

Кроме того, как оказалось, строители города без воодушевления восприняли еще одно нововведение – подачу документов в электронном виде. Напомним, в этом году у застройщиков появилась возможность отправлять заявления на выдачу разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию онлайн. «Но то ли в силу косности мышления, то ли неудобства процесса обращения, количество обращений в электронном виде составило не больше 6%. В основном, все идет в МФЦ. Сейчас основная задача – найти способы стимулирования застройщиков. Может быть, нужно улучшить сервис», – предположил Леонид Кулаков.

Он также добавил, что с 1 января 2018 года экспертиза проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий будет проходить только в электронном формате. Это правило коснется государственных и негосударственных экспертиз.

На Коорсовете также говорили о концепции совместного развития на сопредельных территориях. Она включает в себя 13 планировочных зон, различных по степени интенсивности использования: городскую центральную, высокоурбанизи-

КСТАТИ

Власти Санкт-Петербурга и Ленинградской области подали совместную заявку на проведение Чемпионата по профессиональному мастерству EuroSkills в 2022 году. Подготовка к Чемпионату начнется уже в сентябре этого года. EuroSkills – это самые масштабные соревнования в Европе по профессиональному мастерству для участников до 25 лет. С 2008 года они проводятся раз в два года в одной из стран-участниц WorldSkills Europe.

рованную периферийную, урбанизированную пригородную и пр. По мнению главы Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгения Домрачева, документ нужно доработать. Необходимо переместить градостроительный вектор на юг города, поскольку северные пригороды перегружены. «Не хватает школ и детсадов, а в некоторых районах в соцобъектах есть недокомплект. В связи с этим нужно разработать нормативы, исходя из особенностей каждого муниципалитета. Также надо взять за основу природоохранные мероприятия: сохранение водных ресурсов, ландшафтов и лесов. Сюда входит и размещение площадок для утилизации ТБО. Выбрано 8 территорий. В будущем надо закладывать в бюджет проектирование таких площадок», – считает господин Домрачев.

НОВОСТИ

➔ В начале 2017 года условия кредитования вернулись к докризисному уровню, в связи с чем увеличилась доля потенциальных ипотечных заемщиков.

По данным Ярмарки недвижимости, ипотека, как основной источник средств, востребована у 33% опрошенных посетителей выставки. Наиболее активно банковскими кредитами пользуются покупатели объектов первичной недвижимости – 55% респондентов. В связи с уменьшением Центробанком ключевой ставки до 10%, будут снижаться и ставки по ипотеке. Как считают эксперты Ярмарки недвижимости, это увеличит конкуренцию за заемщиков между банками, которые еще более активно будут использовать различные маркетинговые инструменты, способствующие привлечению клиентов. В частности, возрастет роль профессиональных выставочных мероприятий, эффективность которых, по мнению экспертов, высока. Так, ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в ходе весенней Ярмарки недвижимости получило свыше тысячи потенциальных клиентов. В результате, если верить статистике, банк может рассчитывать на 100 реальных сделок. Участие в Ярмарке недвижимости планирует и ПАО «Банк ВТБ», присоединившее к себе «Банк Москвы». В феврале 2017 года банки Группы ВТБ снизили ставки – на 1,1 п. п. для новостроек и на 1,35 п. п. для готового жилья – и в ближайшее время планируют продолжить политику уменьшения процентов ипотечных кредитов.

ЛРТ поедут с юга

Ольга Кантемирова / В Смольном одобрили концепцию создания линий скоростного трамвая на юге Санкт-Петербурга. Общий объем инвестиций в проект составит более 52 млрд рублей.

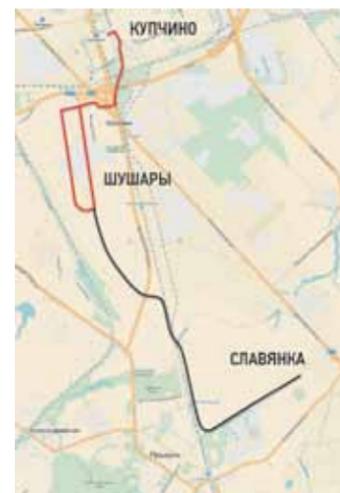
Власти города решили остановиться на линиях скоростных (легкорельсовых) трамваев по маршрутам: ст. м. «Купчино» – мкр-н Славянка – мкр-н Шушары и ст. м. «Южная» (Шушары) – г. Колпино. Строительство первой линии будет реализовано в два этапа. Сначала построят 10 км трамвайных путей и закупят 10 трамваев. Затем будет проложена линия в Славянку, протяженностью 11 км. Для нее приобретут 12 единиц подвижного состава. Общие инвестиции в проект составят 31,5 млрд рублей. На второй маршрут (ст. м. «Южная» (Шушары) – г. Колпино) планируется потратить 20,6 млрд

рублей. В рамках проекта планируется построить пути протяженностью 13,5 км, трамвайное депо и купить 22 единицы подвижного состава. По словам председателя городского Комитета по инвестициям Ирины Бабюк, в результате запуска новых маршрутов время поездки от Колпино до ст. м. «Южная» сократится от часа с лишним до 30 минут, а от Купчино до микрорайона Славянка можно будет доехать примерно за 40 минут.

Строиться ЛРТ будут на основе ГЧП-соглашения. Предпроектные работы уже проведены. «Следующим шагом станет утверждение Правительством Петербурга конкурсной документации и объявление конкурса уже летом этого года. Победитель будет заниматься проектированием, строительством и эксплуатацией проектов», – сказали в Комитете по инвестициям.

Но пока точные параметры проекта не известны, говорить об интересе инвесторов рано, считает ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов: «В первую очередь их интересуют сроки окупаемости, гарантия возврата инвестиций, размер прибыли. Много будет зависеть и от того, как разделит между собой обязанности государство и инвестор. Учитывая сложность и масштаб проекта, не исключено, что он будет частично изменен». Говоря о маршрутах ЛРТ, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев объяснил, что связь микрорайонов Шушары и Славянка рельсовым транспортом с системой метро – весьма актуальный вопрос. Оба микрорайона формируют значительные транспортные потоки, что при ограниченных возможностях существующих магистралей приводит к проблемам с доступностью не только личным, но и общественным транспортом. Связь Колпино со строящейся конечной станцией метро Игорь Кокорев также считает логичной, с учетом того, что пригородные электропоезда, связывающие Колпино и Петербург, не оптимально сочетаются с движением высокоскоростных поездов, что приводит к неудобствам для пассажиров. Также эта ветка позволит «подгрузить» потенциально крайне низкий пассажиропоток станции «Южная». «Но, с другой стороны,

Линия скоростного трамвая по маршруту ст. м. «Купчино» – мкр-н Славянка – мкр-н Шушары



Источник: Правительство Санкт-Петербурга, Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

связь города и метро можно было бы организовать и менее затратным способом, например, «метробусом», ведь Софийская улица пока загружена менее Московского проспекта. Конкуренция с железной дорогой также будет непростой, поскольку электропоезда позволяют добираться до центра города заметно быстрее, чем планируемая связка ЛРТ плюс метро. Плюс ЛРТ может стать заметно более гибкая система остановок на территории самого Колпино», – поделился мнением г-н Кокорев.



Фото: Никита Кречков

Эффект стадиона

Ольга Кантемирова / Скандалы вокруг строительства спортивных объектов в рамках подготовки к ЧМ-2018 сотрясают не только Петербург. На прошлой неделе бывший глава Министерства строительства Калининградской области Амир Кушхов арестован по решению Тверского суда города Москвы. Его вместе с другими соучастниками подозревают в махинациях при подготовке стройплощадки стадиона «Калининград-Арена». ➔



Стадион «Калининград-Арена» готов на 60%. В середине июня там началось устройство дренажной системы

Вместе с Амиром Кушховым под стражу взяты заместитель начальника по строительному контролю ГКУ Калининградской области «Региональное управление заказчика капитального строительства» Сергей Трибунский и Хачим Эростов, глава дирекции строительства объектов Востока компании ОАО «ГлобалЭлектроСервис» («дочки» группы «Сумма»).

По сообщению Тверского районного суда города Москвы, дело Амира Кушхова было зарегистрировано 30 июня 2017 года. Задержанные подозреваются в преступлении по ст. 159 (ч. 4) УК РФ «Мошенничество, совершенное организованной группой». Размер похищенных средств, по информации местных СМИ, составляет около 500 млн рублей. 3 июля защита экс-министра пыталась обжаловать решение, но на домашний арест и освобождение под залог суд не согласился. Мэру пресечения избрали в срок до 5 августа текущего года.

Мы с вами где-то встречались

Ситуация со стадионом на острове Октябрьский города Калининграда чем-то напоминает ситуацию со стадионом на Крестовском острове Петербурга: стоимость растет, чиновники под арестом, подрядчики меняются. Варианта для названия сооружения у местных жителей два: «Калининград-Арена» и «Арена Балтика».

Заказчиком калининградского объекта выступило ФГУП «Спорт-Инжиниринг», которое возводит стадионы в Волгограде, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Нижнем Новгороде, Самаре и Саранске.

В декабре 2012 года конкурс на разработку проектной и рабочей документации «Арены Балтика» выиграла омская компания «Мостовик». Согласно госконтракту, компания должна была выполнить работы за 850 млн рублей к лету 2014 года. Но весной 2014 года «Мостовик» подал заявление о своем банкротстве. Согласно распоряжению Правительства РФ, генеральным подрядчиком было назначено ЗАО «Крокус Интернэшнл».

В 2013 году на стройплощадке начались подготовительные работы – ОАО «Глобал-ЭлектроСервис» выполняло работы по отсыпке территории площадью 22 га под будущим стадионом. Сумма госконтракта составляла 767 млн рублей. В сентябре 2014 года команда бывшего губернатора области Николая Цуканова приняла и оплатила все работы.

Но в конце 2015 года Контрольно-ревизионная служба Калининградской области внезапно решила провести проверку качества исполнения контракта. Без согласования с подрядчиком были отобраны пробы песка, после чего в лаборатории Управления дорожного хозяйства заявили, что песок был использован неподходящий. В апреле 2016 года областные власти

потребовали вывезти со стройплощадки 1,4 млн куб. м песка. К тому времени на стадионе уже начался монтаж трибун. Но подрядчик делать этого не стал и провел свою независимую экспертизу. Суды двух инстанций заявили об отсутствии недостатков во время отсыпки территории.

Традиционно, пока шли разбирательства, стоимость стадиона росла. Сначала говорилось о сумме в 10 млрд рублей, в 2012 году – уже о 15 млрд рублей, сегодня она увеличилась до 17 млрд рублей.

Не на том месте

Арест бывших чиновников и строителей связан именно с отсыпкой участка. «ГлобалЭлектроСервис» выполнял эти работы, Региональное управление

заказчика капитального строительства принимало их, а Амир Кушхов лично курировал исполнение госзаказа по строительству и реконструкции объектов. На посту министра строительства области господин Кушхов числился с 2015 года. До этого он работал директором Регионального управления заказчика капитального строительства, перейдя на эту должность с аналогичной в Смоленской области. В ноябре этого года вр. и. о. губернатора Калининградской области Антон Алиханов заявил о неполном служебном соответствии Амира Кушхова. Последнего в декабре 2016 года уволили.

В «Спорт-Инжиниринге», «Крокус Интернэшнл» и Правительстве Калининградской области не стали комментировать арест, однако заверили, что на сроки сдачи объекта сей факт повлиять не должен. По данным «Спорт-Инжиниринга», готовность стадиона составляет более 60%.

«Сейчас обустраиваем дренажную систему, которая отводит воду от поля. Уже более 80% всех объемов готово. Закончить планируем к концу года с учетом, что всю конструкцию мы возвели за 18 месяцев», – сказал заместитель директора филиала АО «Крокус» в Калининграде Бурмистров.

Калининградский политолог Владимир Абрамов видит две причины сложившейся ситуации со стадионом. Во-первых, дело в неудачном месте для строительства такого крупного сооружения. «Там восемь веков не строили ни немцы, ни русские. Геологические условия очень сложные – грунты не устойчивы, пьезун. Тут надо было тратить очень большие деньги, но государство было бы против. Так что не факт, что правоохранительные органы докажут сознательные упущения со стороны исполнителей работ по отсыпке грунта. Сколько дали денег, так и подготовили участок», – предположил господин Абрамов.

Кроме того, такая ситуация характерна для госзаказов в принципе. «Государство как заказчик гораздо более либерально, чем частное лицо. Когда тратишь чужие деньги, подход совсем другой. Стоимость работ и материалов часто завышена. Это лишнее заставляет задуматься об адекватности широкого использования госзаказа», – сказал Владимир Абрамов.

КСТАТИ

В ноябре 2016 года по делу о хищении 50 млн рублей при строительстве стадиона «Зенит-Арена» в Петербурге арестован бывший вице-губернатор города Марат Оганесян. Он был задержан в рамках расследования уголовного дела по факту мошенничества. Следствием был установлен факт хищения в 2014 году денежных средств в сумме более 50 млн рублей при заключении генеральным подрядчиком ЗАО «ИК «Трансстрой» с акционер-

ным обществом «ТДМ» договора по поставке видеотабло. Арест бывшему вице-губернатору Санкт-Петербурга был продлен до 8 августа текущего года.

В мае этого года Главное следственное управление Следственного комитета России возбудило в отношении бывшего вице-губернатора еще одно уголовное дело. Следствие подозревает его в получении взятки в размере 20 млн рублей.

ВНИМАНИЕ! ФОТОКОНКУРС! 16+

Накануне дня строителя газета «Строительный Еженедельник» объявляет фотоконкурс «А из нашего окна...». Приглашаем читателей нашей газеты и портала asninfo.ru запечатлеть небоскреб «ЛАХТА ЦЕНТР» (растущий не по дням, а по часам!) из окна своего офиса, стройплощадки, дома, места досуга и отдыха (или другого приятного места) и прислать фото нам в редакцию.

Лучшие виды из Вашего окна на «ЛАХТА ЦЕНТР» будут опубликованы в газете, а победитель получит приз! Фотографии мы ждем до 31 июля 2017 года.

Просьба высылать фотографии руководителю фотослужбы «Строительного Еженедельника» Нините Крючковой на e-mail: info@asninfo.ru.

Не забывайте подписывать Ваши фотосшедевры!

DESIGN DECOR
ST. PETERSBURG

5-я Международная выставка предметов интерьера и декора

13-15 сентября 2017
Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Организаторы:

Получите электронный билет designdecor-expo.ru

+7 (812) 380 60 17/00
decor@primetro.ru

**За месяц в Петербурге
введено в эксплуатацию
40 домов**

В июне 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 177,4 тыс. кв. м жилья – 40 домов на 3148 квартир, из них 27 домов – индивидуальное жилищное строительство, передает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу Комитета по строительству Петербурга.

Лидером по вводу жилья в июне стал Красносельский район – там сдано 104,7 тыс. кв. м – это 13 домов на 2029 квартир. Далее следует Выборгский район, где введено в эксплуатацию 48,6 тыс. кв. м жилья – 7 домов на 745 квартир. И на третьем месте Фрунзенский район, где сдан 1 дом на 355 квартир общей площадью 18,9 тыс. кв. м.

Всего с начала 2017 года введено в эксплуатацию 1,6 млн кв. м жилья. По результатам первого полугодия лидером по вводу жилья стал Приморский район – там введено 271 тыс. кв. м, 30 домов на 6689 квартир. Второе место занимает Выборгский район – там введено 221,6 тыс. кв. м жилья – 42 дома на 4993 квартиры. На третьем месте Красногвардейский район с 194,1 тыс. кв. м жилья – 13 домов на 3744 квартиры. Также в июне было сдано 34 объекта общегражданского назначения. Среди них мост с выходом на Крестовский остров в створе Яхтенной улицы, крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей (плавательный бассейн) в Невском районе, комплексный проект инженерной инфраструктуры на ул. Главной для нужд 19-го квартала проекта «Северная Долина» в Выборгском районе.

**«Норманн» получил
землю на Муринской
дороге**

Фонд имущества Петербурга сдал в аренду на инвестиционных условиях земельный участок в Красногвардейском районе на Муринской дороге. Общий бюджетный доход составит 301 млн рублей, пишет портал asninfo.ru. На участок в 1,7 га, предназначенный для строительства жилого комплекса площадью 40,7 тыс. кв. м, со встроенными помещениями и паркингом, подана заявка от ООО «Норманн-Веста» – дочернего предприятия СК «Норманн». Претендент, подавший заявку, имеет право на заключение договора аренды земельного участка по начальному размеру годовой арендной платы – 43 млн рублей. Помимо этого, застройщик обязан предоставить в собственность участникам долевого строительства квартиры общей площадью не менее 2 397 кв. м по цене 55 809 руб./кв. м.

**В ЖК «Лондон»
началось строительство
пожарного депо**

Двухэтажный пункт пожарной охраны на 4 машины будет построен на пересечении Венской и Центральной улиц в микрорайоне «Семь столиц» в Кудрово, сообщает портал asninfo.ru. Финансовое обеспечение и возведение здания общей площадью 1380 кв. м полностью взяла на себя компания Setl City, которая и возводит этот микрорайон. Строительные работы планируется завершить к концу 2017 года, а ввести депо в эксплуатацию – в начале 2018 года.

Особые объекты закупок

Анастасия Лаптёнок / Реставрация памятников архитектуры в правовом поле находится между строительной отраслью и культурой. Заказчикам и исполнителям реставрационных работ для достижения результата приходится прорываться через правовые коллизии, пробелы законодательства и строго регламентированное бюджетное планирование. ➔

Специфику закупок в области реставрационных работ обсудили на круглом столе «Особые объекты закупок», состоявшемся в рамках Недели реставрации. Дискуссия была организована Союзом реставраторов Петербурга.

Насколько действующее законодательство в области закупок применимо к отрасли? В Антимонопольной службе не питают иллюзий в отношении эффективности 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок». Закупки в области реставрационных работ в большей степени направлены на сохранение объекта, а не на удовлетворение потребностей заказчика, считает руководитель УФАС по Санкт-Петербургу Вадим Владимиров. Ошибка может быть роковой, а урон невосполнимым.

«Мы в ФАС относимся к 44-ФЗ без должного пиетета, видим в нем большие лакуны и противоречия, но считаем необходимым его соблюдать», – выразил свою позицию господин Владимиров. Возможность неоднозначных трактовок законодательства приводит и заказчиков, и подрядчиков в Антимонопольную службу.

«44-ФЗ прежде всего написан для закупки товаров. При закупке работ или услуг мы сталкиваемся с огромным количеством пробелов и коллизий с другими законодательными актами, – вторит ему начальник юридического отдела СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» Антон Ким. – Все проблемы возникают на стыке законов о сохранении ОКН и о контрактной системе».

Так, Закон №44-ФЗ дает заказчику возможность проводить конкурсы с ограниченным участием и вводить дополнительные требования. На практике эти нормы понимаются и применяются по-разному. «Под таким конкурсом понимается процесс, когда информация о закупке сообщается неограниченному кругу лиц, требования к участникам закупки предъявляются единые, включая дополнительные требования», – констатирует Вадим Владимиров.

Подводные камни

Претензии к законодательству есть и у заказчиков. Так, Антон Ким обращает внимание на «подводные камни» конкурсов с ограниченным участием. Значение здесь имеет не только цена, но и квалификационные требования. Но заказчик вправе устанавливать только те ограничения, которые прямо предусмотрены законом, и только в той мере, которая минимально ограничит круг участников.

Кстати

Накануне Дня реставратора в Государственной академической капелле наградили петербургских реставраторов. Нагрудным знаком «Почетный реставратор Санкт-Петербурга» I степени за вклад в развитие реставрационной отрасли в городе на Неве были награждены главный технолог компании «Стройтехуслуги» Владимир Бубнов, реставратор декоративных штукатурок и лепных изделий компании «Фасадремстрой» Любовь Исаченкова, художник-реставратор Лаборатории научной реставрации монументальной живописи Государственного Эрмитажа Елена Калмыкова, главный архитектор проектного подразделения института

«Ленпроектреставрация» Марк Коляда, художник-реставратор высшей категории Санкт-Петербургского филиала Архива Российской академии наук Наталия Маршенникова, ведущий архитектор проектного подразделения института «Ленпроектреставрация» Татьяна Ознобишина и доцент кафедры реставрации факультета искусств Санкт-Петербургского государственного университета, реставратор произведений из дерева компании «Водолей плюс» Владимир Торбик.

В тот же вечер в Капелле прошло чествование ветеранов отрасли. Зал приветствовал овациями Галину Преображенскую, худож-

ника-реставратора высшей категории по полихромной деревянной скульптуре, автора уникальных технологий и методик для укрепления древесины и восполнения утрат, основательницу мастерской по реставрации деревянной скульптуры в Музее истории религии, Вилю Юмангулова, хранителя музейных фондов «Скульптура» ГМЗ «Петергоф», и Клару Никитину, художника-реставратора отдела научной реставрации и консервации Государственного Эрмитажа, автора многочисленных методик по консервации и реставрации археологических находок из органических материалов.

Еще один критерий отбора поставщиков, вызывающий сомнения, – предоставление информации о выполненных работах, аналогичных предмету закупки, стоимостью не менее 20% от начальной максимальной стоимости контракта. Должен ли подрядчик предоставлять один контракт на сумму не меньше 20% от начальной цены контракта или это могут быть разные контракты? Точка в дискуссии до сих пор не поставлена, не помогли и запросы в Минэкономразвития.

«Недавно в постановление правительства внесли изменения, разграничивающие работы по реставрации, связанные со строительством, и работы по восстановлению музейных ценностей. Это стало большим прогрессом. Осталось дело за законодательными и исполнительными органами власти, которые рано или поздно дадут заказчику право самому определять, какой именно опыт является квалификационным требованием», – надеется господин Ким.

Этот опыт, наличие технических средств и недвижимого имущества, достаточного для исполнения контракта.

«Например, мы бы хотели видеть подрядчика, который уже выполнял контракт по живописи, а в УФАС считают, что достаточно опыта выполнения аналогичных работ. При этом понятие «аналогичные работы» вызывает неоднозначные толкования. В УФАС «сохранение объектов культурного наследия» трактуют широко, не вдаваясь в специфику объекта и детали выполнения работ. Под «сохранением» может подразумеваться как опыт реставрации фасадов зданий, так и восстановление музейных ценностей, например, воссоздание переплетов рукописных книг. «Споры продолжаются, есть противоречивая судебная практика, часть судебных споров решена в пользу заказчика», – комментирует Антон Ким.

Стоило бы выделить реставрацию в отдельную отрасль для того, чтобы принять для нее особые условия. Приступая к работе на объекте, мы порой сталкиваемся с обстоятельствами, не учтенными на данный момент, и в результате возникает необходимость сдвинуть сроки, провести дообследование, иногда даже приостановить работы. С точки зрения исполнителя все изменится: во-первых, будут учитываться все возможные факторы. Во-вторых, изменятся условия проведения работ, в том числе сроки. В-третьих, появится время на принятие решения в спорных случаях. Самое главное – изменится качество проведенных работ, ведь в реставрации нельзя спешить.

МНЕНИЕ

Анатолий Миропольский,
генеральный директор НРФ «МИР»:

➔ – В процессе выполнения работ объекты культурного наследия требуют постоянного исследования, а следовательно, времени. Чтобы двигаться по пути выстраивания реально работающей модели, нужно учитывать и это время, и время на согласование с КГИОП, с заказчиком, на проведение рабочих комиссий и консультаций.

Стоило бы выделить реставрацию в отдельную отрасль для того, чтобы принять для нее особые условия. Приступая к работе на объекте, мы порой сталкиваемся с обстоятельствами, не учтенными на данный момент, и в результате возникает необходимость сдвинуть сроки, провести дообследование, иногда даже приостановить работы.

С точки зрения исполнителя все изменится: во-первых, будут учитываться все возможные факторы. Во-вторых, изменятся условия проведения работ, в том числе сроки. В-третьих, появится время на принятие решения в спорных случаях. Самое главное – изменится качество проведенных работ, ведь в реставрации нельзя спешить.

лежностью. Возможно, нам нужна отдельная отрасль; возможно, мы можем существовать в рамках строительной отрасли, но при этом получим возможности особого регулирования, – считает начальник отдела реставрационных программ КГИОП Павлина Юдина. – Это позволит в законодательстве прописать отдельные нормативные пункты для реставрации, а заказчикам – ставить особые условия подрядчикам».

Одна из проблем отрасли в текущем состоянии – отсутствие возможности заключать контракты сроком реализации более одного года. КГИОП ведет трехлетнее планирование в рамках госпрограмм. Но заключать контракты на срок до трех лет вне инвестпрограмм запрещает ст. 72 Бюджетного кодекса.

Выйти из стройки

Работу ведомств и реставраторов усложняет формальная зависимость реставрационной отрасли от строительной. Из-за того, что реставрация одновременно часть и строительной отрасли, и культурной сферы – возникают нестыковки законодательства, регулирующего отрасль, и тупиковые ситуации при реализации контрактов. Для того, чтобы получить больше свободы как при организации конкурсных процедур, так и при реализации госконтрактов, реставрации необходимо признание ее отдельной отраслью. Это даст возможность упростить или обособить конкурсные процедуры. «Реставрации пора определиться с отраслевой принад-

Беслан Берсиров:

«Рынок полон креативных идей, но культура строительства – хромает»

Дарья Литвинова / Интервью с заместителем генерального директора АО «Строительный трест»

Бесланом Берсировым мы приурочили к 25-летию юбилею этой компании в июне этого года. Впрочем, наша беседа не ограничилась воспоминаниями о достижениях «Строительного треста», а сосредоточилась вокруг актуальных вопросов сегодняшнего дня. ➔

– **Беслан Рамазанович, не могу обойти вопросом важное событие для «Строительного треста» в этом году – 25-летний юбилей компании. Что для Вас является самым главным и важным в строительстве?**

– Самое важное в любом деле – любить свою работу. Отсюда проистекают и ответственное отношение к своей деятельности, и новые идеи по реализации проектов, и желание учиться, совершенствовать качество своего продукта. Быть лучшим в своем деле. Если это получается – ты счастлив. Я, например, действительно считаю, что возведение жилья – самая интересная и ответственная часть строительной отрасли.

– **Какие вопросы и проблемы стоят на повестке дня в строительном сообществе города?**

– Сейчас вопрос номер один – завершение всех этапов внесения изменений в Генплан Петербурга и ПЗЗ, что достаточно долго ограничивало инвестиционные планы строительных компаний. Утверждение этих документов даст рынку четкие и понятные правила строительства. Еще один важный аспект – регулирование строительства в центре города. Я считаю, что для центральных районов Петербурга необходимо разрабатывать отдельные нормы и правила застройки. Общие нормы здесь неприменимы. Пока не будет создан отдельный регламент, центр города, к сожалению, будет ветшать и разрушаться. Также считаю, что городу и застройщикам срочно необходимо найти взаимопонимание по поводу обеспечения жилых кварталов социальной и дорожной инфраструктурой. Не секрет, что торг по этому вопросу между сторонами продолжается до сих пор, мы очень рассчитываем, что переговоры в конечном итоге завершатся принятием официального документа, который будет общим для всех.

– **Серьезная реформа сейчас происходит в сфере саморегулирования в строительстве. Вы являетесь членом Совета саморегулируемой организации НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Какое влияние на рынок, на Ваш взгляд, окажут требования, связанные с формированием Реестра специалистов, новым принципом регионализации СРО?**

– Действительно, у СРО сейчас сложный период. Изменения затронули и СРО, и сами строительные компании, что потребовало активной вовлеченной работы всех участников процесса. Формирование Национального реестра – совершенно оправданная мера, строительная компания должна иметь профессиональных строителей в своем составе, иначе возникают вопросы к качеству производимых работ. Регионализация СРО – требование, которое также необходимо рынку. Существовавшая ранее возможность получить допуск к работам в любой части страны вносила хаос и способствовала распространению мошеннических схем.



– **«Строительный трест» активно работает в Ленинградской области – в Кудрово и Новоселье. Так, ЖК «Капитал» в Кудрово уже перешагнул 50-процентный рубеж. Каковы дальнейшие планы по строительству?**

– Сдачу объектов в ЖК «Капитал» мы осуществляем в полном соответствии с намеченным графиком. Весной текущего года мы ввели в эксплуатацию 6-й лот, осталось – еще три. Во II квартале следующего года мы сдадим 5-й лот. В графике на 2019 год намечена сдача достаточно объемного лота 7-21 (почти 70 тыс. кв. м), он включает в себя встроенный детсад на 150 мест. А в 2020 году – 8-й лот, который мы постарались сделать архитектурной доминантой жилого комплекса. Мы уже получили разрешение на строительство этого лота и приступим к его возведению уже в этом году. Кроме того, в жилом комплексе запланирован еще один детский сад на 250 мест, его строительство начнется в будущем году. Мы построили все коммуникации и дороги в этом квартале. И, кстати, завершили строительство проспекта Строителей, конфликт вокруг которого разгорелся в июле 2016 года, когда жители домов протестовали против возведения этой дороги.

– **Конфликт исчерпан?**

– Мы выиграли суд, который был инициирован протестующими. Строительство дороги абсолютно законно, а кроме того, жизненно необходимо для нормального транспортного обслуживания квартала.

– **Интерес к Кудрово у покупателей не ослабевает?**

– Не буду лукавить, в прошлые периоды темпы продаж были быстрее. Но сейчас мы продаем 50-60 квартир в месяц, и этого достаточно, чтобы продолжать

сдавать лоты в соответствии с нашим графиком.

– **Как идут продажи в вашем самом масштабном проекте в Ленобласти – ЖК NEWПИТЕР? Благодаря своей умеренной высотности он выгодно отличается от всего, что строится вдоль КАД.**

– ЖК NEWПИТЕР, с точки зрения качественной проработки, мы считаем проектом нового поколения комплексного освоения территории. Одним из лучших в Ленобласти. Он стартовал позже, чем другие комплексные проекты, и изначально учел в себе накопленный на тот момент опыт. Умеренная высотность, закрытые дворы, достаточная обеспеченность парковочными местами, социальными объектами и коммерческими площадями, масса дополнительных опций комфорта, включая отдельный сбор мусора, – выгодно отличают NEWПИТЕР от других новостроек. Бульвар Белых ночей, который был спроектирован специально приглашенным архитектурным бюро, – уже стал достопримечательностью, местом отдыха и развлечений жителей квартала.

– **Соседство с крупным ритейлером, ТЦ «МЕГА ИКЕА», который появится рядом с ЖК NEWПИТЕР в 2019 году, уже проявилось в реальных проектах?**

– Запланировано строительство второй развязки с КАД, этот проект уже реализуется. Кроме того, «МЕГА ИКЕА» создаст 5 тыс. рабочих мест – это наши потенциальные покупатели. Безусловно, такое соседство внушает нам определенные надежды по увеличению темпов продаж в этом проекте. Сейчас мы строим и сдаем здесь примерно 30 тыс. кв. м в год, в будущем планируем увеличить этот объем.

В разработке – пока только треть земельного участка, который может быть нами освоен в перспективе.

– **Сегодня активно ведется работа по созданию автобусного маршрута от вашего проекта до ближайшей станции метро «Проспект Ветеранов». Соответственно, маршрут будет проходить по КАД. Это беспрецедентный случай, если не брать в расчет Кронштадт. На каком этапе сейчас данный проект?**

– Мы выступили инициаторами создания этого маршрута, заручившись поддержкой местных властей. Согласование необходимо получить как от городских, так и областных дорожных ведомств. Работа над этим активно ведется, мы планируем ее завершить к концу года. Для жителей квартала – это очень серьезный вопрос, данный маршрут позволит добраться до станции метро «Проспект Ветеранов» за 20 минут.

– **Давайте поговорим о проектной работе – в частности, о земельных участках. Каково сейчас положение дел на рынке земли? Много ли предложений? Есть ли качественно интересные?**

– Рынок сейчас очень неоднозначный. Предложений много, но качественных, пригодных для жилищного строительства – мало. Рынок эволюционировал до такой степени, что предложение сформировано вместе с градостроительной и разрешительной документацией. Но даже среди таких – мало безупречных: или они невелики по размеру, или находятся рядом с объектами, с которыми жилищное строительство неудобно. Крупным застройщикам сегодня трудно подобрать оформленный земельный участок. А те, кто решается на покупку с последующей подготовкой документов, должны понимать, что идут на очень рискованный шаг по причинам, о которых я уже упомянул. У нас сформирован задел по проектам в Купчино и Парголово, необходимости в срочном приобретении участков нет.

– **Беслан Рамазанович, бывая за границей, обращаете ли Вы профессиональный взгляд на здания, сооружения, которые произвели на Вас серьезное впечатление за последнее время?**

– Я бы не выделял какой-то конкретный объект. Больше всего, пожалуй, меня впечатлило комплексное преобразование Дубая. Всего 25 лет назад на месте Дубая была настоящая пустыня. И вот уже сегодня этот город изменился до неузнаваемости, став одним из самых густонаселенных и экономически развитых мест ОАЭ. Фантастическая трансформация этого мегаполиса – уникальный пример того, как города могут преобразиться до неузнаваемости всего за несколько десятилетий.



Заглянуть в будущее

Екатерина Иванова / Развитие e-commerce в России будет определяться воздействием как минимум трех внешних сил: инфраструктуры, социокультурных факторов и технологий. ➔

О тенденциях онлайн-ритейла говорили эксперты на состоявшемся на минувшей неделе Форуме «Большой четверки» – RE4FORUM «Взгляд в будущее». RE4FORUM – традиционное мероприятие крупнейших консалтинговых компаний – Colliers Int, JLL, Knight Frank и Maris в ассоциации с CBRE. Партнерами мероприятия выступили компании ISKU и «Деликатный переезд». «Строительный Еженедельник – информационный партнер мероприятия. Генеральный интернет-партнер – портал arendator.ru.

Объем онлайн-торговли в мире по итогам 2016 года составил 1,8 трлн долларов. В России тот же показатель составил 13 млрд долларов, то есть 920 млрд рублей. «В России эта цифра увеличилась двукратно за последние пять лет. В ближайшее время, согласно прогнозам, она достигнет 1 трлн рублей», – сообщил Андрей Косарев, генеральный директор Colliers Int в Петербурге.

Интересно, что в Великобритании доля потребителей, приобретавших товары онлайн в 2016-м, составила 83%, а доля интернет-торговли в общем товарообороте страны составила 17,8%. В США эти показатели соответственно составили – 79% и 8,5%, в Китае – 30% и 18,4%, а в России – 17% и 3,3%.

Будущее e-commerce будет определяться воздействием как минимум трех внешних сил: инфраструктуры, социокультурных факторов и технологий, считает Андрей Косарев.

↓ E-commerce как тенденция рынка. Международный опыт

83% 17,8%	79% 8,5%	30% 18,4%
74% 15,1%	66% 10%	76% 9,5%
17% 3,5%	17% 3,3%	17% 1,3%
%	Доля потребителей, приобретавших товары онлайн в 2016 году	
%	Доля интернет-торговли в общем товарообороте страны в 2016 году	

Источники: Eurostat, Colliers International

Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, считает, что серьезной угрозы для традиционных форматов торговли онлайн-ритейл пока не представляет: «Поводов для беспокойства нет, у нас только формируется культура потребления, в отличие от Европы и США. Первые ТЦ в городах-миллионниках у нас

стали открываться в 2000-х, насыщения еще не произошло. Торговые моллы будут развиваться, и с ними параллельно – онлайн-ритейл. Каждый – в своем направлении».

С г-ном Мошенским согласен Михаил Беляев, руководитель петербургского офиса «1С-Битрикс»: «В последние годы доля пользователей Рунета прирастает незначительно – на 5-6% в год. Мы достигли предельной вовлеченности аудитории в Интернет и переходим в стадию жесткой конкуренции. Значительным потенциалом в плане роста обладает фуд-ритейл. Создание понятных сервисов, которые дадут возможность покупать готовые наборы еды онлайн, а не бегать с корзинкой по маркетам, обеспечит серьезный рост этому сегменту».

Вместе с тем, электронная коммерция будет подвигать традиционные торговые центры к совершенствованию и трансформации, уверен Павел Олонов, директор по логистике и формированию заказов компании «Юлмарт»: «И хотя доля интернет-торговли в общем товарообороте даже развитых стран пока невелика, со временем она будет расти. Может быть, не в аспекте совершения покупки, а в способе ее получения. Это подтолкнет традиционные торговые моллы к модернизации. Например, за счет новых технологий компания «Юлмарт» смогла сконцентрировать на тех же квадратных метрах значительно больший ассортимент, чем на традиционных площадках. При этом под-

черкну, в России для потребителя приход в торговый центр или центр исполнения заказов остается чрезвычайно важным для формирования покупки».

Согласно статистике, объем покупок, совершаемых оффлайн, значительно больше, чем в онлайн. Это объясняется тем, что покупателю труднее контролировать свои эмоции, находясь в торговом центре, где много соблазнов. Коммерческий директор ТРК «Галерея» Дмитрий Зубков говорит, что трансформация объектов под нужды молодого поколения – первоочередная задача, которую ставят перед собой собственники и УК торговых центров.

Современные технологии меняют и методы работы компаний, схемы взаимоотношений с работниками, что соответственно отражается на рынке офисов.

«Компании уходят от традиционной организации офисного пространства, когда наиболее эффективным считалось размещение максимального количества рабочих мест на единице площади, – отметил Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg. – Технологии позволили многим работать, находясь вне офиса. Отдельные места для сотрудников становятся все менее актуальными, возрастает потребность в помещениях для командной работы».

Компания JLL провела исследование, опросив около 8 тыс. человек в 12 странах. «Более 30% времени в офисе сотрудники проводят не за своим рабочим столом, в переговорных или у коллег», – привел статистику Андрей Амосов, руководитель офиса JLL в Санкт-Петербурге.

Меняется структура офисного пространства, в нем увеличиваются доли зон для совместной работы и зон для общения и отдыха. Офис становится все менее формализованным и все более адаптивным – этот тренд характерен и для российских компаний, говорят эксперты.

6+

2017
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург

Программа праздника:

- 27.07 Подведение итогов конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!»
- 02.08 Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- 07.08 Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- 10.08 Молебен в Храме строителей
- 10.08 Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- 10.08 Праздничный концерт в Ледовом дворце
- 12.08 Велопробег

Генеральный партнер:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Официальный информационный партнер:

Стратегический информационный партнер:

Дополнительная информация:
(812) 714-23-81, 570-30-63
www.stroysoyuz.ru

МОНОПОЛИСТ
ДОМ С АТМОСФЕРОЙ УСПЕХА

Новый дом на Кировной улице

Застройщик ООО «Стимул СКТ» (ОГРН 1127847175246, ИНН 7802784698) осуществляет строительство жилого дома «Монополист», по адресу: Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 19, литера Б. на основании разрешения на строительство №78-18012420-2014, выданного 27 июня 2014 г. Право собственности ООО «Стимул СКТ» на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома «Монополист», зарегистрировано 26 июня 2015 г. согласно свидетельству о регистрации права собственности №78-78/042-78/042/001/2015-1880/6. Строительные работы производит Генеральный подрядчик ООО «Стройкомплект» (ОГРН 1047855015526, ИНН 7804300920) на основании Договора подряда №1091/15-Н/СМ от 22.06.2015 г. Допуск СРО 0177.08-2012-7804300920-С-010. Привлечение денежных средств на строительство ЖД «Монополист» осуществляется Застройщиком ООО «Стимул СКТ» по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.dom-monopolist.ru. Подробности по тел. +7 (812) 947-14-14 или в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика д. 17.

448-64-62
www.dom-monopolist.ru

Город победившего стрит-фуда

Ольга Фельдман / Индикатором, характеризующим состояние ритейла Петербурга, является Невский проспект. За последние пять лет качественный состав торговых объектов здесь сильно изменился. Практически не осталось fashion-брендов (они теперь выбирают для размещения современные ТЦ), их место заняли общепит и сувенирные магазины. ➔

В рамках прошедшего в конце июня мероприятия «Центр переговоров. Торговая недвижимость», организованного ИД RETAILER, состоялась аналитическая конференция, посвященная вопросам развития торговых центров и стрит-ритейла Петербурга. «Строительный Еженедельник» выступил информационным партнером мероприятия.

Внутренняя работа

Юлия Кузнецова, старший консультант департамента торговой недвижимости Colliers International, рассказала на конференции о тенденциях развития торговых центров: «Несмотря на сложное в плане экономики время, уровень вакансий в качественных торговых центрах составляет всего 1-2%, а в комплексах, нуждающихся в ремаркетинге и реконструкции, – 6-10%. Чтобы сохранить покупателей, девелоперы увеличивают в составе торговых центров долю развлекательных центров и общепита. Арендаторы, в свою очередь, стремятся к расширению аудитории покупателей, оптимизируют форматы, проводят акции, привлекают дизайнеров к оформлению магазинов».

Открывать новые торговые центры девелоперы не спешат. На ближайшие два года значимых открытий новых ТРК в Петербурге не запланировано. В 2019 году должен заработать ТЦ «МЕГА ИКЕА» в поселке Новоселье Ломоносовского района Ленобласти. «Интересно отметить, что до 2015 года в подавляющем большинстве случаев на рынок выводили проекты российские девелоперы, проекты после 2015-го – в основном иностранные», – говорит Юлия Кузнецова.

На фоне отсутствия новых проектов растет число реконструкций функционирующих объектов. Так, сейчас стадию реконструкции проходят ТРК «Капитолий» на Коломяжском проспекте, ТРК «ПИК» на Сенной площади, ТРК Atlantic City на улице Савушкина.

«Сейчас рынок возможностей, но не согласования коммерческих условий, как это было раньше, а в плане работы с тем, что есть: смены формата, улучшения сервиса. В ближайшие два года мы будем работать в условиях того рынка, который есть сейчас», – резюмирует Юлия Кузнецова.

О спросе и предложении на основных торговых магистралях Петербурга рассказала Анна Лапченко, руководитель проектов торговой недвижимости Knight Frank St Petersburg, отметив при этом: «На главных и значимых торговых магистралях города, а также пешеходных улицах, лидирующим профилем арендаторов является общепит и магазины продуктов».

Для примера: на пешеходных 6-й и 7-й линиях В. О. 53% арендаторов относятся к общепиту, вакансия составляет 3,5%, ставки аренды – от 2000 до 4000 рублей за кв. м/мес. На Московском проспекте, одной из главных торговых магистралей города, преобладающим арендатором также является общепит – 28,5%, вакансия составляет 11,6%, а ставки аренды – от 2000 до 6000 рублей за кв. м/мес. (см. таблицу).

Из событий, влияющих на планы ритейлеров, Анна Лапченко называет преобразование части Большой Морской улицы

Зонирование Невского проспекта



Источник: Knight Frank St Petersburg

от Невского проспекта до Дворцовой площади в пешеходную зону. Пешеходных зон в Петербурге немного, и они весьма востребованы у ритейлеров.

Анна Лапченко также отмечает новый виток интереса к Старо-Невскому проспекту со стороны мировых брендов после открытия там магазина Louis Vuitton. После этого события арендные ставки выросли на 30%, говорит она.

Кроме того, максимальная заполненность коммерческих помещений улицы Рубинштейна стимулирует к развитию

управляющей компании «Алмамент». – Они имеют прекрасные локации, но при этом размытый пул арендаторов и устаревшие концепции. Еще в 2005 году мы инициировали реконструкцию одного из торговых центров. Первый опыт показал, что наилучший в 99% случаев с точки зрения экономики вариант – проводить реконструкцию без закрытия объектов, что позволяет не терять ни арендаторов, ни посетителей торговых центров. Сейчас мы проводим одновременно 9 реконструкций».

Реорганизация общественного пространства на Сенной площади привела к росту интереса к локации со стороны крупных сетевых компаний

Загородный и Владимирский проспекты, а реорганизация общественного пространства на Сенной площади (демонтаж торговых павильонов) привела к росту интереса к локации со стороны крупных сетевых компаний, среди которых опять же немало предприятий общепита.

Борьба со старением

Торговые объекты, выведенные на рынок в 1990-е и 2000-е, сегодня начинают устаревать и не выдерживают конкуренции с современными качественными объектами. «Некоторые из наших объектов уже отпраздновали 20-летний юбилей, – рассказывает Александр Москвитин, коммерческий директор

«Необходимость реконструкции обусловлена сегодня целым рядом причин, в том числе и общим снижением покупательского спроса, и отсутствием на рынке новых объектов, – считает Дмитрий Абрамов, генеральный директор МФК «Пассаж», партнер Jensen Group. – Качественные преобразования должны происходить в торговых комплексах регулярно, невозможно ограничиться только точечными изменениями».

По мнению Дмитрия Абрамова, преобразования в торговом центре можно проводить по двум сценариям – менять концепцию в целом и изменять другие характеристики объекта: «Например, в ТЦ RIVER HOUSE мы пошли по пути смены якорных арендаторов. Так, замена

предыдущего оператора на гипермаркет O'KEY привела к росту покупательского потока на 50%».

Совсем другая задача – сделать МФК «Пассаж» (который в следующем году отметит 170-летний юбилей) полноценным участником современного рынка торговой недвижимости. (Jensen Group приобрела «Пассаж» в 2011 году у банка ВТБ. – Прим. «СЕ».) «Изменения в МФК «Пассаж», которые мы производим, касаются как концепции, так и конструктива самого здания, которое является объектом культурного наследия, – рассказывает Дмитрий Абрамов. – Мы «пересадили» его на новый фундамент и задействовали площадь цокольного этажа, который полностью займет супермаркет «Лэнд».

Для сети «Лэнд» это уже второй супермаркет на Невском проспекте. В прошлом году сеть стала оператором продуктового магазина в ТК «Невский центр». Надо отметить, что продуктовые сети все больше осваивают Невский проспект. В торговом комплексе «Перинные ряды» на Думской улице недавно открылся «Перекресток».

Сейчас в «Пассаже» в помещении для супермаркета «Лэнд» идут работы по отделке, прокладке инженерных коммуникаций, а также устройству лифтов. «Открытие супермаркета планируется весной следующего года. Все работы проводятся без закрытия здания», – подчеркнул Дмитрий Абрамов.

Кроме того, идет работа по реконструкции одной из ключевых входных групп «Пассажа», где будет вход в супермаркет, ресторан и детский развлекательный центр. Кстати, количество кофеен и кондитерских в МФК «Пассаж» после реконструкции увеличится до 12-ти.

«У любого торгового комплекса много точек роста, надо только обращать внимание на современные тренды и соразмерять их с преимуществами и недостатками конкретного объекта, – считает Александр Ионов, генеральный директор CityProfit (компания принимала участие в разработке реконструкции ТРК «ПИК» на Сенной площади – прим. «СЕ»). – Мы также начали изменения с цоколя здания, в котором достаточно неудачно до последнего времени размещались гипермаркет «Перекресток» и небольшая парковка. Мы сняли перекрытия первого этажа и освободили большое пространство, сделав удобным сообщение между цокольным и первым этажами в районе атриума. Кроме того, изменили местоположение входа в «Перекресток». Экономика проекта увеличилась минимум в два раза».

справка

ИД RETAILER занимается развитием каналов коммуникации для участников потребительского рынка уже 14 лет. В управлении компании находятся портал www.RETAILER.ru («Ежедневные коммуникации»), деловые мероприятия в форматах RETAILER Congress, RETAILER Club, Центры переговоров по торговой недвижимости, Центры переговоров по технологиям для розничных компаний. Формат Центра переговоров разработан в ИД RETAILER в 2014 году. Суть проекта – организация прямых эффективных переговоров между покупателями и продавцами, арендаторами и арендодателями торговой недвижимости.

Показатели улиц по категориям

Название улицы	Категория	Преобладающий профиль арендатора	Вакансия	Ставки, руб. за кв. м/мес.
6-7 линии В. О.	Пешеходные улицы	53% Общественное питание	3,5%	2000-4000
Московский проспект	Главные торговые магистрали города	28,5% Общественное питание	11,6%	2000-6000
Улица Рубинштейна	Значимые торговые магистрали города	69,7% Общественное питание	0%	3000-5000
Ленинский проспект	Крупные периферийные магистрали города	18,6% Продукты	9,2%	1500-5000
Индустриальный пр. / пр. Энтузиастов	Локальные торговые улицы спальных районов	22% Продукты	5%	1500-3500

Источник: Knight Frank St Petersburg

Приручить стрит-арт

Анастасия Лаптёнок / Монополия на уличное искусство больше не принадлежит художникам-анархистам в балаклавах и с баллончиками краски в руках. Граффити, которые появляются на брендмауэрах, все чаще санкционируются властями. Или создаются по инициативе девелоперов. ➔

История оформления брендмауэров уходит в советское прошлое. Но если полвека назад торцы домов украшали преимущественно пропагандистские композиции, воодушевляющие на труд и занятия спортом, то тематика современных уличных картин куда разнообразнее. От пейзажей и городских достопримечательностей – до исторических панно и портретов известных людей.

Взгляд из подполья

В 1990-е годы расписанные граффити стены были по большей части атрибутом неблагополучных районов. В начале 2000-х ситуация начала меняться. Власти городов пересмотрели взгляды на уличное искусство. «Если процесс нельзя предотвратить – его надо возглавить», – руководствуясь, вероятно, таким девизом, муниципальные и городские чиновники стали выделять брендмауэры и целые заборы под «народное творчество». В 2012 году Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга объявил конкурс на архитектурно-художественное оформление брендмауэров. Активнее всех эту инициативу поддержал Петроградский район. Администрация выделила для оформления 32 «глухие» стены. Часть из них уже стали достопримечательностями – граффити «Город» на улице Ленина, 10, «Летающие скейтеры» на Введенской улице, 9,

и «Аэрокосмический брендмауэр к юбилею полета в космос» на Пионерской, 22. В 2015 году ко Дню Победы было торжественно открыто граффити с ангелом на брендмауэре дома 1Б по Малому проспекту Петроградской стороны. Участие в проекте принял спикер ЗакС Петербурга Вячеслав Макаров.

Этим летом администрация района запустила проект «Краски Петроградской стороны». На портале «Голос Петроградки» (<http://golos.gov.spb.ru/>) жителям района предлагается голосовать за варианты эскизов для стен домов на улицах Большой Пушкарской, 32/2, Ленина, 17, Большой Зелениной, 16, и Подковырова, 8. До конца лета граффити по мотивам романа Алексея Толстого «Аэлита» появятся на брендмауэре дома 11 по Ждановской набережной, в створе Офицерского переулка.

В ноябре 2016-го художественный брендмауэр появился во дворе Консультативно-диагностического центра Научно-исследовательского детского ортопедического института имени Турнера на Лахтинской улице. Художники из команды «Раскрасим все» на всей площади торца семизэтажного здания изобразили объемные арки, окна, многометровую живую изгородь, дворик с цветами.

Сегодня граффити, которые тянут на полноценное произведение искусства, можно видеть на трансформаторных будках, останочных павильонах и на

брендмауэрах жилых домов, причем как старого фонда, так и новостроек.

Навигатор новостроек

В спальных районах, плотно застроенных так называемыми «муравейниками», живописные брендмауэры помимо эстетической функции выполняют функцию навигатора, позволяя новоселам отличить свой дом от других подобных корпусов.

Так, Setl Group оформила жилой комплекс «Вена» в Кудрово репродукциями Густава Климта. Глухие стены украсили знаменитые «Поцелуй» и «Портрет Адели Блох-Бауэр I». На объекте компании в Мурино – ЖК GREENЛАНДИЯ – торцы многоэтажек расписали цветными окнами, в которые можно «подглядеть» за жизнью соседей. «В каждом из таких «окон» разворачивается своя особая история с присущими только ей атрибутами индивидуальности – цветными занавесками, яркими комнатными цветами или даже деревянными солнечными ставнями», – декларировали концепцию идеи в Setl Group.



➔ КСТАТИ

Команда граффитистов HoodGraffitiTeam преобразует облик трансформаторных подстанций. Художники из Ярославля, Петербурга, Минска и Витебска нарисовали в Петербурге уже около двух десятков портретов известных людей. Среди них персонаж культовых фильмов «Брат» и «Брат-2» Данила Багров, скейтбордист Тони Хоук, Владимир Высоцкий, Виктор Цой, Альберт Эйнштейн, Стив Джобс, Зинаида Портнова, Чак Норрис и многие другие. Каждый портрет сопровождается цитатой персонажа.



Летчик-герой Иван Кожедуб на Студенческой улице



Поэт Владимир Высоцкий в арке рядом с апарт-отелем «Вертикаль»



Парижские домики на на улице Молдагуловой

мнение



Роман Мирошников,
исполнительный директор
ЗАО «Ойкумена»:

➔ – В ЖК «Граффити» мы оживили фасады яркими художественными росписями в разных стилях. Одна из них стала самой высокой в России – 1140 кв. м и 75 м в высоту. А недавно на 20- и 24-этажном домах презентовали два граффити на тему «Алисы в стране чудес» – «Алиса» и «Чаепитие». Такие творческие проекты, интегрированные в жилое пространство, положительно сказываются и на психологическом состоянии жителей, в отличие от однотонных серых стен.



Все достопримечательности Ленобласти – в ЖК «Новое Сертолово» ГК «КВС»



Чаепитие по Льюису Кэрроллу в ЖК «Граффити» компании «Ойкумена»

Другой «резидент» Кудрово, компания «Отделстрой», украсила одну из стен жилого комплекса «Новый Оккервиль» огромным изображением Спаса на Крови. Панно как бы компенсирует жителям новостроек удаленность от центра города с его достопримечательностями и отсутствие локальных достопримечательностей на территории.

Оригинальным выглядит подход к оформлению брендмауэров ГК «КВС». В ЖК «Новое Сертолово» торец каждого дома украшен схематичным изображением достопримечательностей Ленинградской области. Среди них – парк Монрепо, Выборгский замок, крепость Корела и другие памятники истории и культуры региона. Помимо придания индивидуальности корпусам, изображения играют просветительскую роль: у каждого имеется QR-код, который позволяет получить подробную информацию об объекте. В «КВС» такую концепцию оформления амбициозно именуют «музеем под открытым небом».

За последние два месяца внимание брендмауэрам уделили еще два девелопера. Компания «Ойкумена» оформила

две высотки в ЖК «Граффити» росписью по мотивам сказки Льюиса Кэрролла «Алиса в стране чудес». Это третья часть художественного проекта, реализуемого в ЖК: в 2015 и 2016 годах известные уличные художники Akue, Adno, Petro и Slak нанесли граффити на шесть объектов внутри комплекса: четыре на входах и выходах из подземного паркинга во дворе и два – на брендмауэрах жилых корпусов. Один из них побил рекорд по высоте среди всех настенных росписей в России: 510 кв. м площадь и 75 м высота.

Холдинг RBI декорировал водонапорную башню Охтинской бумагопрядильной мануфактуры во дворе своих проектов «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы» узором из маховиков и зубчатых колес. Узор нанесен фасадными акриловыми аэрозольными красками. Рисунок, как считает девелопер, символизирует историю локации, в свое время бывшую территорией цехов и мануфактур. «Шестеренки» и маховики, ставшие основой граффити-композиции, напоминают о технической начинке старинных цехов.

Фото: Никита Крючков



Кусочек Петербурга в Северном Кудрово от компании «Отделстрой»



Балерины от SRV Group на проспекте Шаумяна



Ангел Победы на Петроградской стороне



Революционное панно, сохранившееся на проспекте Стачек

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

Фото: Никита Крючков

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск КГИОП к ООО «Компания «Северная звезда».** Ответчика обязали привести в первоначальный вид часть здания по адресу ул. Белинского, 5, лит. А, а также выплатить штраф в размере 180 тыс. рублей. Из материалов дела следует, что «Северная звезда» является собственником нескольких помещений в здании-объекте культурного наследия федерального значения «Дом Н. А. и С. А. Латониных». В 2009 году между сторонами был заключен договор-обязательство по сохранению первоначального вида помещений. В 2016 году специалисты КГИОП во время проверки выявили ряд нарушений эксплуатации объекта. В частности, на окнах были поставлены современные рамы и металлические решетки, перекрашен внутридворовой фасад, частично отсутствовал штукатурный слой, в связи с чем и был подан иск.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск ООО «Санаторий «Дюны» к городскому Комитету имущественных отношений.** Организация, арендующая санаторий «Дюны» и прилегающую территорию в 38 га в Курортном районе, вновь требует обязать чиновников заключить с ней договор купли-продажи. Ранее КИО уже отказывал в проведении сделки, также свое вето накладывал губернатор города Георгий Полтавченко. Отметим, что совладельцем ООО «Санаторий «Дюны» является основатель «Группы ЛСР», нынешний ее генеральный директор Андрей Молчанов. Как ранее уже подчеркивали в пресс-службе строительного холдинга, «Дюны» – это сторонний бизнес их руководителя, к «ЛСР» санаторий и прилегающий участок никакого отношения не имеют.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отложил на 26 сентября текущего года рассмотрение иска от ООО «Центр технологичный лизинга» о признании банкротом совладельца и экс-президента «Балтийского банка» Олега Шигаева.** Напомним, Олег Шигаев и его партнер Андрей Исаев изначально были совладельцами «Балтийского банка». Санация кредитной организации была введена ЦБ в 2014 году после долгой корпоративной войны между бизнесменами и вывода более 10 млрд рублей. Санатором был выбран «Альфа Банк». В прошлом году на Олега Шигаева было заведено уголовное дело, но он остается недоступен для правоохранительных органов, так как находится за рубежом. У Олега Шигаева и Андрея Исаева также имеется несколько крупных имущественных активов, взыскиваемых структурами «Альфа Банка».

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ТСЖ «Торфяное».** Истцом является АО «Петербургская сбытовая компания» («ПСК»). Дата рассмотрения иска пока не назначена. Ранее «ПСК» взыскивала с ТСЖ, расположенного в Парголово, более 500 тыс. рублей как задолженность по оплате электроснабжения. По всей видимости, товарищество не выполняло свои обязательства. Также два месяца назад был удовлетворен иск к ТСЖ городского «Водоканала» почти на 100 тыс. рублей.

Судиться по-европейски

Максим Еланский / Количество взаимных судебных претензий заказчика строительства новой сцены Театра Европы и бывшего генподрядчика объекта – компании «СтройСоюз СВ» – продолжает расти. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял к рассмотрению иск ООО «СтройСоюз СВ» к ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации», подчиненному Министерству культуры. В рамках иска бывший генподрядчик строительства новой сцены Малого драматического театра, также известного как Театр Европы, требует с заказчика почти 1 млрд рублей как сумму убытков за срыв контракта. Рассмотрение иска назначено на 6 сентября текущего года.

Данное исковое заявление – очередной этап взаимных судебных претензий строительной компании и ведомства. В конце июня этого года уже был удовлетворен иск Северо-Западной дирекции к ООО «СтройСоюз СВ». По нему заказчик взыскивал с подрядчика 226 млн рублей как сумму неотработанного аванса. Но при этом арбитраж удовлетворил и встречный иск. В соответствии с ним Северо-Западная дирекция должна была принять проделанные подрядной организацией работы на 189 млн рублей и выплатить ей 70 млн рублей как «расходы на выплату заработной платы и расходы на получение банковской гарантии». Кроме того, сам односторонний разрыв контракта с экс-подрядчиком Арбитражным судом был признан недействительным. По предварительным данным, Северо-Западная дирекция готова обжаловать данное решение судей.

Как ранее и прогнозировали юристы, судебный спор сторон будет затяжным и может помешать активному строительству театрального объекта. В настоящее время работа нового подрядчика только началась. Несколько месяцев она была невозможна из-за нежелания ООО «СтройСоюз СВ» покидать площадку.

Напомним, конкурс на выбор подрядчика прошел в конце 2015 года. Его выиграло ООО «СтройСоюз СВ», «прописанное» в Волосовском районе Ленобласти, с предложенной ценой в 2,5 млрд рублей. Эта организация была связана со строительным холдингом «СтройСоюз». Его соучредители несколько лет ведут кор-



Фото: Никита Юрочкин



Изначально стоимость строительства новой сцены Театра Европы оценивалась в 2,5 млрд рублей

поративный конфликт из-за построенного складского холодильного комплекса «Ислэнд» в Шушарах.

В октябре 2016 года Северо-Западная дирекция подала претензионный иск к ООО «СтройСоюз СВ» с требованием предоставить новую гарантию исполнения контракта, ввиду отзыва лицензии у банка-гаранта. Спустя два месяца заказчик расторг контракт с подрядчиком, указав в причинах кроме отсутствия банковской гарантии и затяжные сроки строительства. Сам «СтройСоюз СВ» отмечал, что длительные согласования различной проектной документации, в том числе и с заказчиком, затормозили работы на объекте.

В марте этого года комиссия Федеральной Антимонопольной службы РФ приняла решение о внесении компании «СтройСоюз СВ» в реестр недобросовестных поставщиков. Тогда же новый контракт на строительство Северо-Западная дирекция подписала с ООО «Трансепт Групп», предложившим цену в 2,088 млрд рублей, равную стартовой. Данная орга-

низация принадлежит бизнесмену Борису Ротенбергу и ранее носила название «СК «Интарсия». Два года назад она отделилась от холдинга «Интарсия», который в городе также занимался крупными строительными и реставрационными работами, но сейчас стал банкротом.

➔ справка

МДТ был создан в 1944 году как Ленинградский областной драматический театр малых форм, но нынешнее помещение на ул. Рубинштейна, 18, получил только в 1956 году. В 1983 году главным режиссером театра был назначен Лев Додин. В 1992 году театр принят в Союз театров Европы, а с 1998 года носит также звание Театр Европы. Еще в советское время Лев Додин неоднократно поднимал вопрос о необходимости строительства нового здания, но реализация идеи началась только в 2012 году, когда был найден подходящий земельный участок на Звенигородской улице.

тендеры

➔ **СПб БУК «Государственный музей городской скульптуры» ищет реставраторов исторических верстовых столбов** на подходах к городу. В настоящее время они находятся в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются сколы и трещины. Стоимость работ не должна превышать сумму 28,9 млн рублей. Заявок ждут до 24 июля текущего года, победители станут известны 28 июля. Реставрацию следует завершить не позднее 31 октября 2017 года.

➔ **СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» информирует о конкурсе** на реставрацию Центра детско-юношеского творчества «Зеркальный». Расположен он в Выборгском районе Ленобласти на одноименном озере. Лагерь занимает площадь 23 га, прини-

мает детей из Петербурга и Ленинградской области. Предмет контракта – реконструкция канализационных очистных сооружений, станции водоподготовки, электроснабжения и водочистой установки ФОК, замена технологического оборудования станции биологической очистки. Стоимость работ составляет 398,2 млн рублей. Заявок ждут до 20 июля текущего года, торги состоятся 31 июля. Срок окончания работ – 30 ноября 2018 года.

➔ **ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» им. Н. В. Смирнова Федерального дорожного агентства» объявило конкурс** на текущий ремонт двух автодорог в Ленобласти: А-121 «Сортавала» с 61-го по 76-й км и Р-23 «Псков» на подъездах к Луге. Техзаданием

предусмотрены устройство тонкослойных покрытий из горячей битумно-минеральной смеси, выравнивающего слоя покрытия из горячей мелкозернистой плотной асфальтобетонной смеси, укрепление обочин, нанесение горизонтальной продольной и поперечной разметки термопластиком, установка барьерного ограждения. Стоимость работ определена в сумму 276,3 млн рублей. Заявок ждут до 20 июля текущего года, аукцион назначен на 27 июля. Ремонты следует завершить до 5 октября 2018 года.

➔ **СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» выбрало подрядную организацию**, которая выполнит работы по достройке Комендантского проспекта. Победителем конкурса стало ООО «А-Проект»

с ценой, близкой к стартовой, – 229,1 млн рублей. Подрядчику предстоит построить продолжение Комендантского проспекта от Шуваловского проспекта до проезда К-1. Трасса проходит между кварталами 75А и 74В, с юга примыкая к проектируемому Шуваловскому проспекту, с севера – к проектируемому проезду К-1. Проектом предусмотрено строительство улицы в параметрах магистрали районного значения. Необходимо предусмотреть два центральных проезда шириной по 12,2 м. Вдоль кварталов 75А и 74В (Каменка) должны быть устроены карманы шириной 12,5 м. Протяженность проектируемого участка – 1 км; площадь проезжей части – 47 485 кв. м, тротуаров – 21 900 кв. м, газонов – 26 300 кв. м. Работы должны быть завершены не позднее 10 декабря 2018 года.

Фото: Никита Крючков



Обычно придорожная инфраструктура ограничена автозаправочной станцией, к которой иногда примыкает ряд сопутствующих объектов

Инвесторов зовут на большую дорогу

Роман Русаков / Федеральные и региональные власти приняли ряд документов, призванных улучшить ситуацию с обустройством многофункциональных сервисных зон (МФЗ) на ключевых федеральных трассах страны. Эксперты говорят, что инвестиции в объекты придорожного сервиса окупаются 10 лет. ➔

1 июня 2017 года в рамках ПМЭФ был подписан меморандум о сотрудничестве в сфере развития дорожно-сервисной инфраструктуры между Росавтодором и «Газпром-нефть». Документ предполагает обустройство многофункциональных сервисных зон (МФЗ) на ключевых федеральных трассах. Стороны намерены совместно заняться разработкой и внедрением новых форматов объектов дорожного сервиса. Помимо АЗС такие сервисные зоны будут включать в себя магазины, станции технического обслуживания, гостиницы, пункты питания. Это должно создать комфортные условия и для тех, кто совершает повседневные поездки, и для автопутешественников.

Также на днях Законодательное собрание Ленобласти одобрило законопроект, предусматривающий меры господдержки инвестиционной деятельности в сфере нефтепродуктообеспечения. Документ предполагает, что компания, вложившая в это направление более 1 млрд рублей, получает льготу в 50% по налогу на имущество (ставка налога снижается с 2,2% до 1,1%). Некоторые депутаты ЗакСа Ленобласти считают, что законопроект разработан в интересах компании «Роснефть», которая собирается увеличить количество заправочных комплексов в Ленобласти с 11 до 50.

Недавно ПАО «МРСК Северо-Запада» и «Автодор» подписали инвестиционное соглашение о технологическом присоединении к электрическим сетям четырех многофункциональных зон дорожного сервиса строящейся скоростной магистрали Москва – Санкт-Петербург. В состав объектов дорожного сервиса войдут автозаправочные станции, кафе и магазины, а также автостоянки, станции техобслуживания и шиномонтажа.

Не заправкой единой

Вячеслав Комаров, коммерческий директор «Сити 78 Инвест», считает, что сегодня и на федеральных дорогах России, и на Северо-Западе наблюдается острый дефицит качественных придорожных объектов. Обычно придорожная инфраструктура ограничена автозаправочной станцией, к которой иногда примыкает ряд сопутствующих объектов (кафе, шиномонтаж, мотель), но они не объединены единой концепцией и зачастую имеют весьма сомнительное качество оказываемых услуг. «Дорожно-сервисная инфраструктура представлена, в основном, возле городов и крупных населенных пунктов, но есть много трасс, где она абсолютно отсутствует на больших отрезках. Мы, например, так приняли решение о входе в проект в Карелии на 298-м километре Мурманского шоссе возле г. Олонец, где на 100-километровом отрезке нет ни одной сервисной зоны с АЗС», – сообщил господин Кома-

ров, – Девелопер, которые профильно работают на этом рынке, к сожалению, немного. Обычно компании реализуют объекты лишь под одну из функций – под АЗС, шинный комплекс и т. п. «Сити 78 Инвест» тоже начинала с девелопмента под АЗС, но сейчас развиваемые нами придорожные проекты уже располагаются на территориях в 1,5-5 га – это позволяет разработать качественную концепцию и оказывать услуги всех профилей, необходимых автомобилистам. Также активно начинают заниматься развитием МФЗ ведущие топливные компании («Роснефть», «Газпромнефть», «Лукойл»).

Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге, добавляет: «В настоящее время комплексные объекты дорожно-сервисной инфраструктуры в формате МФЗ в основном открываются ВИНками – вертикально-интегрированными нефтяными компаниями. Концепция строится вокруг

заправочных комплексов как наиболее доходных форматов дорожной инфраструктуры, так как другие сервисы по сравнению с заправочными комплексами приносят гораздо меньшую доходность. К данному сегменту ВИНКи добавляют кафе и рестораны, пункты технического обслуживания и автомойки, в ряде объектов предусматривают отели. В целом этот формат понятен скорее для ВИНКов, нежели чем для девелоперов классических форматов недвижимости».

По мнению Вячеслава Комарова, один из наиболее интересных примеров МФЗ – это комплексы «Поляна» компании «Роснефть», расположенные на трассе М-4 «Дон», построенные в преддверии Олимпиады. «На Северо-Западе мало качественных объектов с полноценным объемом сервисных функций. Интересный объект получился на подъезде к Петрозаводску по Мурманскому шоссе – комплекс «Вилга». На Московском шоссе интересные объекты – «Подворье» у Валдая и комплекс «Скорость», больше ориентированный на грузовые автомобили», – рассуждает господин Комаров.

По американскому образцу

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, полагает, что развитие дорожной сети и сервисной инфраструктуры – важные факторы для увеличения потенциала внутреннего туризма, а также связей между регионами.

«Расположение у скоростных магистралей рядом со значимыми центрами притяжения туристических потоков дает интересную возможность для диверсификации рыночного предложения. У туристов появляется выбор: остановиться подальше и подешевле, но в пределах комфортной доступности на автомобиле, или совсем близко и дороже. При этом пределы насыщения рынка пока трудно определить – текущие потребности не удовлетворены полностью, а по мере развития дорожной сети и количества поездок потребность также будет расти», – рассуждает господин Кокорев.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «ФИНАМ», полагает, что российский рынок придорожного сервиса развивается по американскому образцу. Схожей чертой рынка является высокая популярность грузовых автомобильных перевозок. Такой транспорт обеспечивает спросом сервис, стоянки, общепит и т. п. В ряде случаев основную выручку приносят автомобилисты. «Тем не менее, на рынке дорожного сервиса на данный момент сложилась достаточно сложная конкурентная обстановка. В частности, негативная экономическая конъюнктура и ряд других факторов (фискальные, административные) привели к тому, что наблюдается постепенное сокращение автомобильного трафика и снижается спрос на сервисные услуги», – отмечает г-н Нигматуллин. Таким образом, полагает эксперт, можно предположить, что планируемые инвестиции в новые проекты из-за низкой нормы доходности будут окупаться достаточно длительное время – до 6-10 лет. Значительные риски также связаны с дальнейшим ухудшением экономической конъюнктуры и с изменением транспортных потоков.

Как говорят эксперты, инвестиции в создание качественной зоны придорожного сервиса на площади 3-5 га составляют около 300-400 млн рублей.

мнение



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:

➔ – В настоящее время уровень развития дорог и сервисной инфраструктуры заметно отстал от возросшего уровня автомобилизации и выступает значимым сдерживающим фактором.

На фоне насыщения рынков коммерческой недвижимости в крупных городах России, а также с учетом постепенного развития междугородних магистралей – рыночный потенциал объектов сервисной инфраструктуры заметно повышается. При этом зарубежный опыт показывает, что при качественной реализации подобные объекты могут быть весьма успешными и иметь широкую популярность, в качестве примера можно рассмотреть сеть Autogrill. А расположение в черте населенных пунктов или рядом с ними позволяет получить спрос не только со стороны транзитных потоков, но и со стороны постоянного населения.

цифра

400 млн

рублей – средний объем инвестиций в МФЗ на территории в 3-5 га



Пора ускориться

Ольга Кантемирова / Застройщиков Кудрово поторопят с соцобъектами.

Очередь в кудровские детсады составляет 1,5 тыс. человек, а недавно построенная здесь самая большая школа в СЗФО уже полностью укомплектована. Власти Ленобласти планируют провести переговоры с девелоперами района, чтобы те пересмотрели сроки ввода соцобъектов. ➔

Об этом говорили на совещании с представителями инициативной группы «Движение активистов Кудрово», посвященном развитию территории. Совещание прошло при участии зампреда Правительства Ленобласти Михаила Москвина.

Детсады и школы

Среди пригородов Петербурга в Кудрово проблема нехватки мест в детсадах чувствуется наиболее остро. По данным главного специалиста отдела общего и дополнительного образования Комитета общего и профессионального образования Ленинградской области Маргариты Турченко, на 5 июля текущего года очередь в детские сады Кудрово составила 2307 детей, 883 из которых – дети до трех лет. Согласно майским указом Президента РФ, сперва государство должно обеспечить местами детей от трех лет. Таких – около 1,5 тыс. На территории деревни есть частные дошкольные учреждения, однако муниципальных только два, общей вместимостью 312 человек.

Новые детские сады в Кудрово строятся и сдаются, но, как выяснилось, пока

пустуют. Так, компания «Полис Групп» возвела два детсада: на 110 и 140 мест. Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию были получены 15 и 29 марта этого года соответственно. На Венской улице «Петербургская Недвижимость» (Setl City) построила детсад с бассейном на 140 мест. Его ввели в эксплуатацию еще 26 декабря 2016 года. Но в Комитет по образованию информация о новых соцобъектах не поступила, а значит, и укомплектование не началось. «Надо поторопить застройщиков. До 20 июля надо провести встречу с застройщиками с целью скорейшей передачи уже построенных детсадов», – дал указание Михаил Москвин.

Согласно планам застройщиков, к 2018 году в Кудрово должны появиться детсады на Центральной улице и на улице Ленинградской. В квартале «Лондон» Setl City обещает возвести пять детских дошкольных учреждений. «Надо посмотреть графики строительства остальных детсадов. У нас есть планы по досрочному вводу. Где-то мы с застройщиками должны сойтись в реализации планов», – сказал Михаил Москвин.

Правда, на этом проблемы с нехваткой соцобъектов в Кудрово не заканчиваются – здесь функционируют всего две школы. Одна находится в южной части Кудрово и рассчитана на 600 мест, вторая в северной, на 1600 мест. Уже сейчас объекты укомплектованы почти полностью, и с увеличением числа местных жителей проблема нехватки мест может стать снова актуальной.

Амбулатории

Еще одна важная для местных жителей проблема – нехватка объектов здравоохранения. По официальным данным, число жителей Кудрово составляет примерно 13 тыс. человек. Но представители инициативной группы уверяют, что этот показатель выше в разы – около 60 тысяч. Как сообщили в Комитете по здравоохранению региона, их обслуживает всего две амбулатории: для детей и взрослых. В связи с этим в деревне будут строить поликлинику. Под нее уже найден участок площадью 6 га рядом с парком Оккервиль. Там разместятся центр амбулаторной хирургии, дневной стационар, отделение

скорой медпомощи. Объект будет рассчитан на 600 посещений в смену (на 410 взрослых и 190 детей).

В рамках реализации проекта Всеволожской районной больницей подготовлено медико-техническое и технико-экономическое обоснование. Следующим этапом станет конкурс на проведение работ по проектированию объекта. Его планируется провести уже в этом году. Сам проект, по оценкам Михаила Москвина, будет готов в 2019 году, а стройка завершится примерно в 2022 году.

Пока поликлинику не построили, в южной части Кудрово будут открывать амбулатории для взрослых и детей. Для этого необходимо выделить два помещения, минимальная площадь каждого – 150 кв. м. Их планируется арендовать или выкупить у застройщиков. Михаил Москвин поручил районной администрации предоставить информацию о наличии средств на эти цели в бюджете на 2017 год и на трехлетний период. После 21 июля этого года с девелоперами южной части Кудрово пройдет совещание на эту тему.

Кроме того, в уже работающей детской амбулатории штат педиатров в ближайшее время будет увеличен с четырех до шести специалистов.

Транспорт

На встрече местные жители обратили внимание властей на ситуацию с общественным транспортом. По словам руководителя общественного объединения «Движение активистов Кудрово» Виктории Шапиро, число маршрутов из Петербурга в Кудрово и обратно нужно увеличить. В Управлении по транспорту Ленобласти заверили, что сейчас по самому востребованному маршруту – 596А – ходят 15 автобусов, каждый из которых вмещает 50 человек. Интервал движения составляет 5 мин., что редкость даже для Петербурга. Но единиц общественного транспорта все равно не хватает – они всегда максимально заполнены. Со следующей недели в часы пик планируется добавить еще три автобуса, что сократит интервал движения до 3,5 мин.

В течение июля этого года появятся также информационные щиты с номером маршрута, графиком и интервалом движения, пообещал первый заместитель главы администрации Всеволожского района Сергей Гармаш: «Для этого привлечем заинтересованных лиц. Возможно застройщиков».

КСТАТИ

Компания Setl City открыла фонтан в квартале «Лондон» микрорайона «Семь Столиц». Мероприятие состоялось на площади Европы 17 июня. В нем приняли участие 2 тыс. человек.

официальная публикация

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга информирует о проведении публичных слушаний по градостроительной документации: **внешение изменений в проект межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., ул. Салова, Софийской ул., ул. Фучика, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №127 от 03.02.2009 г.**

Заказчик: ООО «НТФФ «ПОЛИСАН».
Адрес: 192102, Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 72, корп. 2, лит. А. Тел. 710-82-25, 764-62-84.

Проектная организация: ООО «ЭсАйДжи».
Адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 34, лит. Б, пом. 1-Н. Тел. 318-55-06.

Экспозиция документации представлена в здании Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга по адресу: **Пражская ул., д. 46, в фойе**

перед кинозалом. Информацию о градостроительной документации можно получить по телефонам: 576-84-65, 576-84-67.

Экспозиция открыта с **20.07.2017 г. по 07.08.2017 г.** включительно (понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00; пятница: до 17.00). Доступ к экспозиции свободный.

Обсуждение проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., ул. Салова, Софийской ул., ул. Фучика, во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, **состоится 07.08.2017 г. в 16 часов в помещении кинозала Администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., д. 46, 2-й этаж.**

Предложения и замечания по проекту градостроительной документации принимаются в письменном виде в отделе строительства и землепользования Администрации Фрунзенского района по адресу: Пражская ул., д. 46, кабинет 419, **по 11.08.2017 г. включительно.**

Не забыть поздравить с Днем рождения!

10 июля

Посохин Михаил Михайлович,
президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков

13 июля

Бегоулев Сергей Анатольевич, управляющий бизнес-единицы
«ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». «ЛСР. Бетон»

15 июля

Еременко Илья Анатольевич,
генеральный директор компании «Сэтл Сити»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«Пионер» шагнул за границу

Михаил Светлов / Группа «Пионер» построит первый апарт-отель сети YE'S за пределами России, в Астане – столице Казахстана. Проект будет реализован по франшизе холдингом Kaz Capital Invest. Объем инвестиций составит 50 млн долларов. ➔

Первый отель сети YE'S на постсоветском пространстве появится в Астане. Девелоперская группа «Пионер», которая развивает сеть в России, передала франшизу на реализацию проекта крупной строительной компании Казахстана – Kaz Capital Invest. Сам «Пионер» выступит в данном проекте консультантом и правообладателем торгового знака YE'S. А Kaz Capital Invest будет застройщиком и инвестором.

В Астане апарт-отель YE'S общей площадью 45 тыс. кв. м на 766 апартаментов появится рядом с выставочным центром EXPO – крупнейшей выставочной площадкой Казахстана. Строительство начнется в октябре и завершится к концу 2019 года. Все апартаменты будут сдаваться с чистой отделкой. Предусмотрена и обширная внутренняя инфраструктура: ресторан, кафе, торговые площади, медицинский центр и офисы.

Вложения в проект составят 50 млн долларов. После ввода здания в эксплуатацию его передадут профессиональной УК YE'S, которая будет управлять совокупным номерным фондом как объектом гостиничной недвижимости.

Генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин сообщил, что решение о выводе сети YE'S на новый рынок связано с тем, что в России формат демонстрирует высокие темпы продаж и вызывает все больший интерес у инвесторов, в том числе в регионах. «Многие девелоперы на региональных рынках запускают подобные проекты и рассматривают апарт-отель YE'S в качестве эталона. Проект в Астане – первый объект сети, реализуемый по франшизе. Но не исключено, что в ближайшее время мы объявим о других проектах такого рода», – сообщил Александр Погодин.



В сеть апарт-отелей YE'S сейчас входят два работающих отеля в двух столицах – это апарт-отель на ул. Хошимина в Петербурге на 975 апартаментов (он был открыт в 2013 году) и апарт-отель в Москве, в районе Митино, на 456 апартаментов (открыт в 2015 году). В начале 2017 года началось строительство второго апарт-отеля (на 1 тыс. номеров) в Петербурге, на Социалистической улице, 21. И ведется проектирование апарт-отеля YE'S на 1 тыс. номеров в составе транспортно-пересадочного узла станции «Ботанический Сад» в Москве.

Экспертов рынка региональная экспансия ГК «Пионер» не удивила. «Формат апартаментов – перспективное направление в девелопменте постсоветского пространства. Оно позволяет инвесторам расширить продуктовую линейку, что важно для устойчивости бизнеса в кризис. Спрос на цивилизованное арендное жилье будет расти, особенно в таких деловых центрах, как Москва, Петербург и Астана», – уверен

кстати

➔ По итогам первого полугодия 2017 года в Петербурге, по данным Knight Frank SPb, было реализовано более 1 тыс. апартаментов, что на 11% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Это привело к росту средней цены на «апартаменты» на 12% по сравнению с началом года. «На стадии проекта и замысла находится еще около 2 млн кв. м, которые потенциально смогут стать апартаментами», – заключили в Knight Frank SPb.

исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Апартаменты появились на российском рынке недвижимости около 10 лет назад. Это вид коммерческой недвижимости (жить там можно, но прописаться нельзя), но спрос на такое жилье быстро растет, поскольку стоят они, как правило, на 10-20% меньше, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. А доходность их составляет 12-15%, что в два раза выше окупаемости квартиры.

По данным аналитиков Knight Frank SPb, сейчас сегмент апартаментов занимает 8% от рынка жилой недвижимости в Петербурге (по площадям), и за прошлый год его доля выросла на 4%. По итогам первого полугодия 2017 года, в продаже находится 31 проект почти на 5 тыс. апартаментов. С начала года в продажу вышло 7 новых проектов (и одна дополнительная очередь существующего проекта). Общая площадь этих зданий – 306 тыс. кв. м.

Южный стартует с Лесного

Михаил Светлов / Создание города-спутника Южный начнется с застройки 50 га в районе поселка Лесное. Проект планировки этого участка компания «Старт Девелопмент» представила на общественных слушаниях. Застройщикам этой территории придется попутно решать проблемы с социальной и инженерной инфраструктурой соседних поселений.

Общественные слушания по застройке первого участка города-спутника Южный состоялись на прошлой неделе. Девелопер проекта, «Старт Девелопмент» Захара Смушкина, представил проект планировки территории (ППТ) площадью 48 га у поселка Лесное. На слушаниях собралось около 300 человек – в основном, окрестные жители. Им рассказали, что на первом участке Южного собираются построить семь жилых домов общей площадью 220 тыс. кв. м, три детских сада и школу, а также парковки на 4,4 тыс. машин (в том числе пять отдельно стоящих паркингов на 1,3 тыс. автомобилей). Отдельные здания займут

медицинский центр с отделением полиции и спортивный комплекс. Общая площадь недвижимости на территории квартала составит 441 тыс. кв. м. По мнению партнера компании Rusland SP Андрея Бойкова, инвестиции в развитие первого участка Южного могут составить 15 млрд рублей. Но собравшиеся на слушания люди об инвестициях не спрашивали. Их интересовало, будут ли сносить гаражи, которые попали в зону застройки. Представители девелопера людей успокоили, сообщив, что будет создана рабочая группа, которая рассмотрит каждый случай индивидуально. Отдельного внимания удостоился вопрос развития инфраструктуры в районе застройки. Заместитель генерального директора по девелопменту ООО «СТАРТ Девелопмент» Константин Ковалёв заявил, что компания намерена преобразить эту часть Пушкинского района: «Во-первых, мы создадим новые рабочие места, построим дороги, посадим деревья, организуем рекреационные зоны. Во-вторых, мы построим социальные объекты, которыми

смогут пользоваться не только жители нового района, но и около 1,5 тыс. человек, которые проживают на территории поселков Лесное и Заозерный». В этих поселках сейчас с инфраструктурой плохо – работает единственный детский сад и школа на 9 классов образования. Также есть проблемы с электроснабжением и канализацией. По словам Константина Ковалёва, строительство социальной и дорожной инфраструктуры начнется в следующем году и будет вестись одновременно с возведением жилых домов. Правда, кто их будет строить, пока не известно. У «Старт Девелопмент» подписаны предварительные договоры о продаже участков Южного с несколькими крупными застройщиками, в числе которых

ГК «ПИК», «Интеко», «УНИСТО-Петросталь» и др. Видимо, строить дома на первом участке будет кто-то из них. Ожидается, что сделка будет закрыта до конца текущего года.

Как считает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков, локация, выбранная для начала проекта, в целом перспективная, но при условии равномерного развития всех объектов социальной, транспортной инфраструктуры и жилья: «Если строительство инфраструктуры будет запаздывать, проект только усугубит существующие проблемы района. А учитывая опыт других проектов комплексного освоения территорий, это наиболее вероятный сценарий развития событий», – говорит Николай Пашков.

справка

Город-спутник Южный – масштабный проект комплексного развития территории на южной границе Петербурга. Он предполагает создание на участке площадью 2012 га 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек. Общий объем инвестиций в проект составит около 219 млрд рублей. Строительство должно начаться в 2018 году и продлится 15 лет. Проект реализует компания «Старт Девелопмент».

НОВОСТИ

Инвестор для «Белых ночей»

Михаил Светлов / Смольный нашел инвестора для реновации санатория «Белые ночи». Объект передали в аренду на 10 лет медицинскому центру «Согаз», который входит в структуру активов «Газпрома».

Соответствующий договор компания заключила с КИО. Условия договора не раскрываются. Примерный объем инвестиций в проект составит 5 млрд рублей. На эти деньги «Согаз» проведет замену инженерных коммуникаций, отремонтирует здания (число номеров при этом несколько увеличится), благоустроит территорию и пляж у Финского залива, а также полностью заменит медицинское оборудование санатория.

Во время реновации «Белые ночи» продолжат принимать пациентов. Штат санатория также обещают сохранить. А после завершения работ санаторий к своему традиционному профилю (лечение заболеваний сердечно-сосудистой и нервной системы) добавит программы по борьбе со старением. Но будет, как и раньше, принимать граждан по социальным путевкам. Цены на услуги санатория поднимать не планируют.

Санаторий «Белые ночи» был построен в 1988 году (последняя реконструкция проводилась в 2007 году). Он занимает участок в 33 га на берегу Финского залива в Сестрорецке, на 38-м километре Приморского шоссе. Площадь больничного корпуса – 34 тыс. кв. м (в нем 240 номеров), а общая площадь проекта на его территории – 40 тыс. кв. м. Активы изношены более чем на 50%.

Переговоры о передаче санатория «Согазу» шли с минувшей весны. Вопрос передачи арендатору 14 зданий на участке был согласован с губернатором Георгием Полтавченко. Эксперты не исключают, что «Согаз» после завершения программы реновации и управления сможет получить приоритетное право на приватизацию земли и объектов санатория.

«Санатории являются более сложными в управлении и эксплуатации, по сравнению с другими рекреационными объектами. Они требуют больших затрат в создание и развитие. При этом конкурируют они, в том числе, с ведомственными объектами, перед которыми обычно не стоит задача возврата инвестиций, но которые при этом получают загрузку по линии ведомства. Коммерческих же организаций, которые могут инвестировать в непрофильный для себя актив значительные суммы, в городе немного», – объясняет Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg. – Анонсированная сделка выгодна сторонам по многим причинам. Санаторий получит инвестиции и развитие, а также опыт управления «Согаза», город и жители – новый современный проект, а инвестор – достаточно известный и популярный объект в отличной локации. При этом в случае успешности развития проекта аренда, скорее всего, будет продлена и далее, а вероятность успеха довольно высока».

ММЦ «Согаз» входит в группу «Согаз» (страховщик федерального уровня, подконтролен «Газпрому»). В Петербурге работает с 2010 года – управляет тремя частными многопрофильными клиниками.



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УДОБНО ВСЁ



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



**ПОБЕДИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**
2015 г.



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе проектов
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
Благоустройства
и Инфраструктуры**
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ
ТЕРРИТОРИИ**
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.



ИПОТЕКА
8,4%

**ПЕТР ВЕЛИКИЙ
и ЕКАТЕРИНА ВЕЛИКАЯ**

**ВИДОВЫЕ
КВАРТИРЫ**

1,7
МЛН
РУБ.
ОТ

ИПОТЕКА ОТ АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО). СТАВКА ПО КРЕДИТУ – 8,4% ПРИ МИНИМАЛЬНОМ ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ВЗНОСЕ 15% (УЧИТЫВАЕТСЯ МАТ. КАПИТАЛ), СУММЕ КРЕДИТА ОТ 300 ТЫС. РУБ. ДО 9 МЛН РУБ. (ВКЛЮЧИТЕЛЬНО) ПРИ НАЛИЧИИ ДОГОВОРОВ СТРАХОВАНИЯ, ВАЛЮТА КРЕДИТА – РУБЛИ; ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО С 22.05.17 ПО 31.12.17. ОБЩИЙ СРОК КРЕДИТОВАНИЯ – ДО 7 ЛЕТ, ЗАСТРОЙЩИК ЗАО «РСТИ», ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-ZAD.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УСТЬ-СЛАВЯНКА, УЛ. ЗАВОДСКАЯ, 15, ЛИТ. К.



РОССТРОЙИНВЕСТ

331-50-00 WWW.RSTI.RU